

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP  
PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI  
(Studi di Kantor Notaris - PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn.)**



**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas-tugas dan  
Memenuhi Syarat-syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H.)  
Dalam Ilmu Syari'ah dan Hukum

**Oleh :**

**ANTON  
NPM. 1321030051**

**Program Studi : Mu'amalah**

**Pembimbing I : Dr. Hj. ERINA PANE, S.H., M.Hum.**

**Pembimbing II : Drs.H. IRWANTONI, M.Hum.**

**FAKULTAS SYARI'AH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN  
LAMPUNG  
2017 M/ 1438 H**

## ABSTRAK

### TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI (Studi di Kantor Notaris- PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn.)

Oleh  
ANTON

Peran Notaris-PPAT dalam sektor pelayanan jasa adalah sebagai pejabat yang diberi wewenang oleh Negara untuk melayani masyarakat dalam bidang kenotariatan. Bidang kenotariatan itu sendiri meliputi pembuatan akta jual beli, akta hibah, pembagian warisan, pemberian hak tanggungan, serta akta pendirian dan anggaran dasar satu perusahaan, dan akta lainnya. Dalam praktek kehidupan masyarakat, masih ditemukan beberapa perbuatan hukum yang mempunyai tujuan untuk memindahkan hak atas tanah yang tidak dibuat oleh dan di hadapan Notaris-PPAT. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Sedangkan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun (Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 tahun 1998).

Permasalahan dalam skripsi ini adalah bagaimana peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta jual beli dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta jual beli di Kantor Notaris-PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn. Tujuan dan kegunaan penelitian ini adalah untuk mengetahui peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta jual beli dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta jual beli di Kantor Notaris-PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn.

Penelitian ini tergolong penelitian lapangan (*field research*), data primer penelitian ini dikumpulkan dari wawancara dan dokumentasi. Populasi berjumlah 4 orang, yang terdiri dari Notaris-PPAT dan staff yang bekerja di Kantor Notaris-PPAT. Pengolahan data dilakukan melalui editing dan sistematisasi data. Analisis data dilakukan secara kualitatif, dengan metode berfikir deduktif.

Peran Notaris-PPAT adalah sebagai pejabat yang mencatat dan menjadi saksi atas suatu perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak. Peran Notaris-PPAT juga dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah adalah membantu terciptanya tata tertib administrasi pertanahan, karena sebagai aparat penyelenggara kepentingan umum dapat menyelenggarakan administrasi pertanahan dengan tertib dalam hal pembuatan akta jual beli hak atas tanah. Sedangkan tinjauan hukum Islam terhadap peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta jual beli di Kantor Notaris-PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn. adalah telah sesuai dengan peraturan yang tertulis dalam Alquran dan UUJN, yaitu sebagai pejabat yang mencatat dan membukukan suatu perjanjian atau akad yang sifatnya tertulis dan menjadi saksi bagi kedua belah pihak yang melakukan perjanjian.





**DEPARTEMEN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN**  
**LAMPUNG**  
**FAKULTAS SYARI'AH**

*Jl. Let. Kol. H. Endro Suratmin Sukaramo 1 Bandar Lampung Telp. Fax (0721) 703289*

**PERSETUJUAN**

Tim Pembimbing telah mengoreksi dan membimbing skripsi Saudara :

Judul Skripsi : **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PERAN  
NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI**  
(Studi di Kantor Notaris - PPAT Riadh Indrawan, S.H.,  
M.H., M.Kn.)

Nama Mahasiswa : **Anton**  
NPM : **1321030051**  
Program Studi : **Mu'amalah**  
Fakultas : **Syari'ah**

**MENYETUJUI**

untuk dimunaqasyahkan dan dipertahankan dalam sidang munaqasah Fakultas

Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.

**Bandar Lampung, 14 Desember 2018**

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**

**Dr. Hj. Erina Pane, S.H., M.Hum.**  
**NIP.197005022000032001**

**Drs. H. Irwantoni, M.Hum.**  
**NIP. 19010211991031003**

**Ketua Jurusan Mu'amalah**

**Dr. H. A. Khumedi Ja'far, S.Ag., M.H.**  
**NIP. 19720826 200312 1 002**





**DEPARTEMEN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN**

**LAMPUNG**

**FAKULTAS SYARIAH**

*Jl. Let. Kol. H. Endro Suratmin Sukarame I Bandar Lampung Telp. Fax (0721) 703289*

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul : **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi Di Kantor Notaris - PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn.)** di susun oleh Nama: Anton, NPM 1321030051, Jurusan Mu'amalah, telah diujikan dalam sidang Munaqosah Fakultas Syariah pada hari/tanggal :

**TIM MUNAQOSYAH**

Ketua : Drs. Susiadi AS., M.Sos.I

Sekretaris : Herlina Kurniati, S.H.I., M.E.I

Penguji I : Dr. H. Khairuddin, M.H.

Penguji II : Drs. H. Irwantoni, M.Hum.

**Dekan,**

**Dr. Alamsyah, S.Ag., M.Ag.**

**NIP.19700901 199703 1 002**



## MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya : “*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu...*” (Q.S. Al-Maidah : 1)

## **PERSEMBAHAN**

Atas ridho Allah SWT dan segala kerendahan hati kupersembahkan skripsi ini kepada :

1. Mamahku (Muchawanah) dan papahku (A. Zamsari, S.E) tercinta.

Terimakasih untuk doa, dan kasih sayang, pengorbanan, dukungaan moril maupun materiil yang telah diberikan

2. Kakak-kakakku, Arie Yohansyah, S.H, Aan Novalindo, S.H, Adies Junita Sari, S.H.

Terima kasih untuk semangat, motivasi, dukungan serta tawa yang kalian berikan. Semoga menjadi anak-anak yang bermanfaat dalam melanjutkan estafet kebaikan untuk keluarga di masa depan.

3. Kepada segenap keluarga besarku.

Terimakasih atas segalanya semoga kelak adinda dapat membahagiakan, membanggakan, dan selalu bisa membuat kalian tersenyum dalam kebahagiaan

4. Untuk almamater tercinta.

## **RIWAYAT HIDUP**

Nama lengkap penulis adalah ANTON, penulis dilahirkan di Bandar Lampung pada tanggal 3 Agustus 1995 dan penulis merupakan anak ke-empat dari empat bersaudara yaitu dari pasangan bapak A. Zamsari, S.E dan Ibu Muchawanah.

Penulis mempunyai riwayat pendidikan pada :

1. SD Negeri 2 Perumnas Waykandis pada tahun 2001 dan lulus pada tahun 2007.
2. MTS Negeri 2 Tanjung Karang pada tahun 2008 dan lulus pada tahun 2010.
3. MAN Negeri 1 Bandar Lampung pada tahun 2010 dan lulus pada tahun 2013.
4. Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung, mengambil Program Studi Mu'amalah (Hukum Ekonomi dan Bisnis Syari'ah) pada Fakultas Syari'ah pada tahun 2013.

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Puji syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah SWT, karena atas karunia-Nya dan ridho-Nya jugalah skripsi ini dapat penulis selesaikan. Adapun penulisan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H.) dalam bidang Ilmu Syari'ah.

Atas bantuan semua pihak dalam proses penyelesaian skripsi ini sesuai dengan rencana, tak lupa dihaturkan terimakasih sedalam-dalamnya. Secara rinci ucapan terima kasih itu disampaikan kepada :

1. Dr. Alamsyah, S.Ag., M.Ag selaku Dekan Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung yang senantiasa tanggap terhadap kesulitan-kesulitan mahasisiwa/i;
2. H. Ahmad Khumaidi Ja'far, S.Ag. M.H dan Khoiruddin, M.S.I selaku ketua jurusan sekretaris jurusan Mu'amalah;
3. Dr. Hj. Erina Pane, M.Hum dan Drs H. Irwantoni, M.Hum, masing-masing selaku pembimbing I dan pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu dalam membimbing, mengarahkan dan memotivasi hingga skripsi ini terselesaikan;
4. Bapak dan Ibu Guru serta Dosenku yang telah membekali ilmu kepada penulis;
5. Kepala Perpustakaan UIN Raden Intan Lampung dan pengelola perpustakaan yang telah memberikan informasi, data, referensi, dan lain-lain;



6. Kantor Notaris-PPAT Riadh Irawan, S.H., M.H., M.Kn. atas izin dan dukungan yang diberikan kepada penulis selama penelitian;
7. Rekan-rekan seperjuangan dalam menuntut ilmu Mu'amalah 2013;

Penulis menyadari bahwa hasil penelitian dan tulisan ini masih jauh dari kata sempurna. Hal itu disebabkan karena keterbatasan, kemampuan, waktu, dan dana, dan referensi yang dimiliki. Oleh karena itu untuk kiranya dapat memberikan masukan dan saran-saran, guna melengkapi skripsi ini.

Akhirnya, diharapkan betapapun kecilnya skripsi ini, dapat menjadi sumbangan yang cukup berarti dalam pengembangan dan kemajuan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu-ilmu di bidang keIslaman.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Bandar Lampung, 2018

Anton

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
ABSTRAK .....	ii
PERSETUJUAN .....	iii
PENGESAHAN .....	iv
MOTTO .....	v
PERSEMBAHAN .....	vi
RIWAYAT HIDUP .....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL .....	xii

## BAB I PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul .....	1
B. Alasan Memilih Judul .....	3
C. Latar Belakang Masalah.....	3
D. Rumusan Masalah .....	6
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	7
F. Metode Penelitian.....	8

## BAB II LANDASAN TEORI

A. Notaris - PPAT .....	12
1. Pengertian Notaris - PPAT.....	12
2. Dasar Hukum Jabatan Notaris - PPAT.....	12
3. Tugas dan Kewenangan Notaris - PPAT .....	16
4. Kewajiban dan Tanggung Jawab Notaris - PPAT.....	18
5. Sanksi Penyalahgunaan Jabatan Notaris - PPAT.....	21
B. Akta Jual Beli.....	22
1. Pengertian Akta Jual Beli.....	22
2. Macam-macam Akta Notaris - PPAT .....	23
3. Perbedaan Akta Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	48

C. Perspektif Islam Tentang Pembuatan Akta Jual Beli .....	49
1.    Pengertian Akad .....	49
2.    Dasar Hukum Akad .....	52
3.    Rukun dan Syarad Akad.....	53
4.    Macam-Macam Akad.....	61
5.    Batal atau Berakhinya Akad.....	65

### BAB III LAPORAN HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum Kantor Notaris - PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn.....	68
B. Struktur Pengurus Kantor Notaris - PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn.....	73
C. Jenis-Jenis Akta yang Dapat Dibuat di Kantor Notaris - PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn.....	76
D. Tarif Pembuatan Akta di Kantor Notaris - PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn.....	78
E. Proses Pembuatan Akta Jual Beli.....	80
F. Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Jual Beli .....	85

### BAB IV ANALISIS DATA

A. Peranan Notaris dalam pembuatan akta jual beli di Kantor Notaris - PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn .....	87
B. Tinjauan hukum Islam Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual beli di Kantor Notaris - PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn.....	89

### BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan .....	97
B. Saran.....	98

DAFTAR PUSTAKA .....	99
----------------------	----



## **DAFTAR TABEL**

Tabel I	Daftar Nama Karyawan	70
Tabel 2	Inventaris Kantor Notaris-PPAT Riadh Indrawan	72
Tabel 3	Struktur Kantor Notaris-PPAT Riadh Indrawan	74
Tabel 4	Akta Notaris	76
Tabel 5	Akta PPAT	77
Tabel 6	Tarif Akta Notaris-PPAT	78
Tabel 7	Proses Pembuatan Akta Jual Beli	81

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Penegasan Judul

Sebelum penulis mengadakan pembahasan lebih lanjut tentang skripsi ini, terlebih dahulu penulis akan menjelaskan pengertian judul yang akan diteliti. Sebab judul merupakan kerangka dalam bertindak, apalagi dalam suatu penelitian ilmiah. Hal ini untuk menghindari penafsiran yang berbeda oleh pembaca. Oleh karena itu, perlu adanya penjelasan dengan memberi arti dari beberapa istilah yang terkandung di dalam judul skripsi ini.

Adapun skripsi ini berjudul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli” (Studi di Kantor Notaris – PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn)**. Beberapa istilah judul yang memerlukan pengertian adalah sebagai berikut :

Tinjauan yaitu hasil meninjau; pandangan pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya).<sup>1</sup>

Hukum Islam adalah seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah dan sunnah Rasul tentang tingkah laku manusia (*mukallaf*) yang diakui dan diyakini mengikat untuk semua yang beragama Islam.<sup>2</sup>

Sedangkan hukum Islam menurut Hasbi Ash-Shiddieqi adalah :

مَجْمُوعٌ مَّحَاوَلَاتِ الْفُتَّاءِ لِتَطْبِيقِ الشَّرِيعَةِ عَلَى حَاجَاتِ الْمُجْتَمَعِ<sup>3</sup>

Artinya : “Koleksi daya upaya ahli hukum untuk menetapkan Syari’at Islam sesuai dengan kebutuhan masyarakat”.

Jadi, hukum Islam dalam penelitian diartikan sebagai kumpulan peraturan dalam agama Islam baik peraturan yang ditetapkan oleh Allah SWT. atau Sunnah Rasul atau hasil ijtihad para Ulama.

---

<sup>1</sup> Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Kedua, (Jakarta: Balai Pustaka, 1991), hlm. 1060

<sup>2</sup> Syarifuddin, Amir, *Ushul Fiqh*, Cetakan Kesatu, (Jakarta: PT. Logos Wacana Ilmu, 1997), hlm. 5

<sup>3</sup> Hasbi Ash-Shiddieqi, *Falsafah Hukum Islam*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1975), hlm. 44

Peran yaitu (1) pemain sandiwara (film): -- *utama*; (2) tukang lawak pada permainan mak yong; (3) perangkat tingkah yang diharapkan dimiliki oleh orang yang berkedudukan dalam masyarakat.<sup>4</sup> Maksud arti peran dalam hal ini adalah orang yang melakukan suatu tindakan dalam suatu peristiwa atau kegiatan.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Undang-Undang yang dimaksud adalah Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.<sup>5</sup>

Akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.<sup>6</sup> Akta yang dimaksud dalam hal ini adalah Akta Notaris, yaitu akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Dalam *Fiqh Mu'amalah*, penjualan diartikan dengan jual beli. Jual beli menurut *lughat* atau bahasa adalah :

الْبَيْعُ لُغَةً هُوَ مُقَابَلَةٌ شَيْئٍ بِشَيْءٍ عَلَى وَجْهِ الْمَعَاوَضَةِ.<sup>7</sup>

Artinya : “Jual beli menurut Bahasa yaitu tukar-menukar benda dengan benda dengan adanya timbal balik.”

Maksudnya adalah tukar menukar *maal* (barang atau harta) dengan *maal* yang lain yang dilakukan agar dapat dijadikan hak milik (milik sempurna). Atau menurut Wahbah Az-Zuhaili jual beli adalah tukar menukar barang yang bernilai dengan semacamnya dengan cara yang sah dan khusus, yakni ijab-qabul atau *mu'athaa* (tanpa ijab qabul).<sup>8</sup>

Akta Jual Beli (AJB) adalah akta otentik yang dibuat oleh Notaris / PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan Bangunan.<sup>9</sup>

<sup>4</sup> <http://kbbi.web.id/peran>

<sup>5</sup> Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang jabatan Notaris pasal 1 butir (1)

<sup>6</sup> <http://kbbi.web.id/akta>

<sup>7</sup> Abi Abdullah Muhammad bin Alqosim Algharaqi Asy-syafi'i, *Tausyaikh 'Ala Fathul Qorib Al Mujib*, Cet. Ke-1, (Jeddah: Alharomain, 2005), hlm. 130

<sup>8</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillathuhu*, Jilid ke-5, Penerjemah: Abdul Hayyie al-Kattani, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 25

<sup>9</sup> Thong Kie Tan, *Studi Notariat, Beberapa Mata Pelajaran: Dan, Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: Ichtiar Baru van Hoeve, 2000), hlm. 465



Berdasarkan uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan judul skripsi ini adalah suatu penelitian tentang “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli”. Hal yang ingin diketahui adalah bagaimana peranan Notaris dalam pembuatan akta jual beli dan apakah peranan tersebut telah sesuai dan diperbolehkan oleh hukum Islam.

## **B. Alasan Memilih Judul**

Beberapa alasan dipilihnya judul skripsi “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli”, antara lain :

1. Alasan Objektif
  - a. Karena banyaknya kebutuhan akan pembuatan akta jual beli yang mengharuskan legalisasi atau keabsahan dari Notaris, dalam hal ini bertindak juga sebagai PPAT;
  - b. Karena masih banyak masyarakat yang belum tahu tentang apa dan bagaimana peran Notaris dalam pembuatan akta jual beli.
2. Alasan Subjektif
  - a. Terdapat buku atau literatur yang berkaitan dengan peran Notaris dalam pembuatan akta jual beli;
  - b. Tempat penelitian terjangkau oleh penulis;
  - c. Judul skripsi yang diambil sangat menarik karena belum ada yang pernah membahas dan menjadi tantangan tersendiri bagi penulis;
  - d. Pembahasan skripsi sesuai dengan jurusan yang sedang diambil oleh penulis, yaitu Jurusan Mu’amalah Fakultas Syariah.

## **C. Latar Belakang Masalah**

Dalam kehidupan sekarang yang serba instan dan cepat, masyarakat sangat membutuhkan jasa-jasa yang dapat mempermudah urusannya. Dewasa ini, telah banyak sektor pelayanan jasa yang membantu mempermudah urusan masyarakat. Salah satunya adalah sektor hukum. Sektor hukum terbagi lagi ke dalam jasa atau pelayanan advokasi dan kenotariatan. Jika melihat fenomena yang ada di masyarakat, sektor kenotariatan merupakan jasa saat ini paling banyak dibutuhkan dalam transaksi apapun, terutama dalam transaksi jual beli. Jasa notaris dalam

transaksi tersebut memiliki peran yang sangat penting demi sahnya proses jual beli atau peralihan hak.

Peran Notaris dalam sektor pelayanan jasa adalah sebagai pejabat yang diberi wewenang oleh Negara untuk melayani masyarakat masyarakat dalam bidang kenotariatan.<sup>10</sup> Bidang kenotariatan itu sendiri meliputi pembuatan akta, pembuatan sertifikat, bahkan juga membantu pihak Bank untuk melakukan proses lelang. Dalam skripsi ini, bidang kenotariatan akan difokuskan kepada pembuatan akta. Macam-macam akta secara garis besar meliputi, akta jual beli, akta hibah, pembagian warisan, pemberian hak tanggungan, serta akta pendirian dan anggaran dasar suatu perusahaan.

Bentuk akta kenotariatan ditentukan oleh undang-undang, sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh Undang-Undang atau peraturan perundang-undang setingkat dengan undang-undang. Dalam bahasa yang lain, terdapat suatu konsistensi dalam satu sistem hukum dan satu-satunya yang berwenang dalam pembuatan akta otentik adalah Notaris yang didasarkan pada ketentuan undang-undang yang harus dipenuhi agar suatu akta adalah suatu akta otentik.<sup>11</sup>

Dalam hal lain, peranan Notaris untuk menghindari timbulnya sengketa dari akta pengikatan jual-beli hak atas tanah adalah bahwa dalam pembuatannya harus dilengkapi dengan kuasa antara lain yaitu kuasa menjual, kuasa mutlak, kuasa menjaminkan, apabila setelah dilakukannya pengikatan jual-beli tersebut masih belum lunas pembayaran jual-belinya oleh pembeli, maka akta kuasa yang dibuat Notaris tersebut beserta surat kepemilikan hak atas tanahnya ditahan dulu di Kantor Notaris ditunda sampai para pihak menyelesaikan kewajibannya masing-masing, sedangkan bila telah lunas dan kewajiban-kewajiban para pihak telah dipenuhi semuanya, maka Notaris memberikan langsung akta kuasa tersebut kepada pembeli untuk kepentingan lebih lanjut dalam melakukan perbuatan hukum lainnya terkait dengan tanah yang telah dibelinya. Dengan akta pengikatan jual beli disertai kuasa tersebut, bila dinaikkan untuk dilakukan akta jual beli

---

<sup>10</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Regelement)*, Cetakan Kelima, (Jakarta: Erlangga, 1983), hlm. 5

<sup>11</sup> Hj. Yulies Tiena Masriani, SH, M.Hum, M.Kn., Kedudukan Hukum Akta-Akta Notaris Dalam Ekonomi Islam, <http://jurnal.untagsmg.ac.id/index.php/sa/article/viewFile/141/199>

PPAT, maka penandatangananannya cukup ditandatangani oleh pembeli saja, dan tidak perlu lagi penjual.<sup>12</sup>

Dewasa ini, banyak sekali masyarakat yang meragukan akta yang dibuat oleh Notaris, termasuk akta jual beli sekalipun. Mengapa ? Karena ada beberapa oknum yang sengaja menurunkan harga jual yang tercantum dalam akta jual beli tersebut. Harga jual yang dicantumkan dalam akta haruslah sesuai dengan harga yang tertera dalam kwitansi tetapi dalam praktiknya para pihak yang membuat akta jual beli terkadang melakukan penipuan berupa penipuan harga. Hal ini dilakukan agar pada saat pembayaran pajak di Dinas Pendapatan Daerah dikenakan harga yang relatif kecil dari yang seharusnya atau bahkan tidak dikenakan pajak yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Hal-hal yang terjadi di atas tidaklah sesuai dengan hal-hal yang menjadi pedoman dalam penulisan skripsi ini, yaitu Al-Quran serta Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam hal ini telah dijelaskan di dalam Al-Quran firman Allah Swt. yang berbunyi :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِيَ الْأَمْرِ مِنْكُمْ ...

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nya), dan Ulil Amri di antara kamu...” (Q.S. An-Nisaa : 59)<sup>13</sup>

*Ulil Amri* adalah orang yang membawahi sesuatu urusan (pemerintah). *Mukhatab* dari ayat ini adalah orang-orang beriman termasuk Notaris. Dengan demikian Notaris wajib taat terhadap peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh *ulil amri* (pemerintah) dalam hal ini UUJN, yang mencakup tentang kewenangan, kewajiban, larangan dan sanksi. Jika Notaris mempunyai kewenangan yang ditentukan oleh undang-undang, maka secara *argumentum a contrario*, Notaris tidak berwenang melakukan tindakan di luar kewenangannya yang sudah ditentukan (misalnya saja membuat akta di luar wilayah jabatan Notaris). Dengan demikian, bahwa dengan tidak melakukan tindakan di luar kewenangan itu termasuk menjalankan perintah *ulil amri*. Ayat

<sup>12</sup> Habib Adjie, Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia: Kumpulan Tulisan, (Jakarta: Mandar Maju, 2009) hlm. 45

<sup>13</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, Al-quran dan Tejemahannya, Cetakan Kedua, (Bandung : PT. Mizan Buaya Kreativa, 2012), hlm. 88



ini sejalan dengan sumpah jabatan Notaris yang tercantum dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang sesuai dengan penjelasan ayat di atas adalah bahwa Notaris akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris serta peraturan perundang-undangan lainnya, dan akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak,dst...”<sup>14</sup>

Dalam hal ini, peranan Notaris tampaknya tidak sesuai apabila praktik di lapangan sama dengan dugaan yang telah dibahas di atas. Peranan Notaris seharusnya sesuai dengan UUJN dimana peraturan tersebut merupakan tata tertib pelaksanaan jabatannya sebagai Notaris. Namun, apabila kasus di atas terjadi di tempat penelitian penulis, maka hal ini sangat relevan untuk diangkat untuk dibahas.

Adanya ketidakserasian antara literatur atau teori yang penulis pelajari dengan praktik di lapangan tentang peranan Notaris terhadap pembuatan akta jual beli. Ketidaksesuaian hal tersebut tentu saja merugikan salah satu pihak, dalam hal ini Negara. Jumlah pajak yang seharusnya dibayarkan tidaklah sesuai dengan harga penjualan yang tertulis dalam akta. Sehingga apabila tanah tersebut dijual kembali, akan merugikan salah satu pihak. Hal ini tidak lain adanya kerjasama antara Notaris dan para pihak yang membuat akta jual beli tersebut.

Oleh karena itu, sangatlah relevan apabila penulis meneliti beberapa pokok permasalahan yang terjadi di atas dengan judul penelitian : **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli” (Studi di Kantor Notaris – PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn).**

#### **D. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan beberapa pokok permasalahan yang selanjutnya akan menjadi objek pembahasan.

Adapun rumusan masalahnya adalah sebagai berikut :

---

<sup>14</sup> Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang jabatan Notaris pasal 4 ayat (2)

1. Bagaimanakah peranan Notaris dalam pembuatan akta jual beli di Kantor Notaris – PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn?
2. Bagaimanakah tinjauan hukum Islam terhadap peran Notaris dalam pembuatan akta jual beli di Kantor Notaris – PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn ?

## **E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui peranan Notaris dalam pembuatan akta jual beli di Kantor Notaris – PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn;
- b. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap peran Notaris dalam pembuatan akta jual beli di Kantor Notaris – PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn.

### **2. Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan penelitian ini sebagai berikut :

- a. Secara praktis : dapat bermanfaat untuk memberikan pengetahuan baru dan dapat dijadikan landasan bagi masyarakat apabila ingin membuat akta jual beli yang dibuat di hadapan Notaris yang sesuai dengan syariat Islam.
- b. Secara teoritis :
  - 1) Berguna sebagai sumbangan pemikiran apabila dalam prakteknya di masyarakat terdapat pembuatan akta Notaris yaitu berupa akta jual beli yang tidak sesuai dengan syariat Islam, maka dapat dijadikan sebagai solusi untuk permasalahan tersebut;
  - 2) Dapat memperkaya pemikiran keislaman dan diharapkan dapat menjadi acuan bagi penelitian selanjutnya sehingga proses pengkajian akan terus berlangsung.

## **F. Metode Penelitian**

Metode adalah cara yang tepat untuk melakukan sesuatu dengan menggunakan pemikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan. Sedangkan penelitian adalah pemikiran sistematis mengenai berbagai jenis masalah yang pemahamannya memerlukan pengumpulan dan penafsiran fakta-fakta.<sup>15</sup> Adapun metode penelitian yang digunakan yaitu :

### **1. Jenis dan Sifat penelitian**

#### **a. Jenis Penelitian**

Menurut jenisnya, penelitian dalam skripsi ini termasuk dalam penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian lapangan yang dilakukan dalam kancah kehidupan yang sebenarnya.<sup>16</sup>

#### **b. Sifat Penelitian**

Penelitian yang akan dilakukan dalam skripsi ini bersifat deskriptif analitis. Yang dimaksud dengan metode deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti suatu objek yang bertujuan membuat deskripsi, gambaran, atau lukisan secara sistematis dan objektif, mengenai fakta-fakta, sifat-sifat, ciri-ciri, serta hubungan di antara unsur-unsur yang ada atau fenomena tertentu.<sup>17</sup> Dalam penelitian ini, akan dijelaskan tentang peranan Notaris dalam hal ini bertindak sebagai pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta jual beli.

Sedangkan yang dimaksud dengan analisis sendiri yaitu suatu proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya ke suatu pola, kategori, dan satuan uraian dasar yang kemudian melakukan pemahaman, penafsiran, dan interpretasi data.<sup>18</sup> Dengan demikian, maka dalam penelitian ini hanya melukiskan, memaparkan, dan melaporkan suatu keadaan obyek tanpa menarik kesimpulan umum, kemudian pada akhir pembahasan dilakukan suatu analisis.

### **2. Sumber Data**

---

<sup>15</sup> Cholid Narbuko dan Abu Ahmadi, *Methodologi Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 1997), hal.1

<sup>16</sup> Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Cetakan Ke-VII, (Bandung: Mandar Maju, 1996), hlm. 32

<sup>17</sup> *Ibid.*, hlm. 35

<sup>18</sup> *Ibid.*, hlm. 44



Sumber data adalah tempat dari mana data itu diperoleh.<sup>19</sup> Sumber data yang diperlukan dalam penelitian ini antara lain :

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari hasil penelitian di lapangan dalam hal objek yang akan diteliti atau digambarkan sendiri oleh yang hadir pada waktu kejadian.<sup>20</sup> Data primer dalam penelitian ini diperoleh dari lapangan atau lokasi penelitian yang memberikan informasi langsung kepada peneliti, yaitu di Kantor Notaris – PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn.
- b. Data Sekunder adalah kesaksian atau data yang tidak berkaitan langsung dengan sumbernya yang asli.<sup>21</sup> Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari membaca ensklopedi, buku-buku, dan jurnal atau skripsi. Buku yang dijadikan pedoman adalah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Peraturan Jabatan Notaris Karya G.H.S. Lumban Tobing, serta Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### 3. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian lapangan (*field research*) ini, penulis menggunakan metode pengumpulan data dengan metode sebagai berikut :

- a. Metode *Interview* (Wawancara)

Wawancara (*interview*) adalah kegiatan pengumpulan data primer yang bersumber langsung dari responden penelitian dilapangan (lokasi).<sup>22</sup> Berdasarkan jenisnya, penulis menggunakan metode *nterview* bebas terpimpin, yaitu proses *interview* dimana *interviewer* menggunakan daftar pertanyaan, akan tetapi dapat dimungkinkan keluar dari daftar pertanyaan, mengikuti situasi *interviewee*.

---

<sup>19</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1998), hlm. 114

<sup>20</sup> *Ibid.*, hlm. 115

<sup>21</sup> *Ibid.*, hlm. 117

<sup>22</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 86

Metode ini akan ditujukan kepada Notaris – PPAT yaitu Bapak Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn. selaku pemilik Kantor Notaris itu sendiri.

b. Metode Dokumentasi

Dokumentasi yaitu mencari data-data mengenai hal-hal atau variabel yang merupakan catatan, transkrip, buku-buku, majalah, prasasti, notulen rapat, agenda, dan lainnya.<sup>23</sup> Dalam penelitian ini, peneliti akan mengumpulkan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan peranan Notaris dalam pembuatan akta jual beli, salah satunya buku tentang jual beli karya Wahbah Az-Zuhaily yang berjudul *Fiqih Islam Wa Adillathuhu* Jilid ke-V.

#### 4. Metode Pengolahan Data

Data yang telah dikumpulkan melalui kegiatan pengumpulan kemudian diproses melalui pengolahan data dengan menggunakan beberapa metode, yaitu :

- a. *Editing* yaitu data yang diperoleh, diperiksa untuk mengetahui apakah masih terdapat kekurangan-kekurangan serta apakah data tersebut sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas. Dalam hal ini, penulis akan memeriksa ulang kesesuaian antara permasalahan yang diteliti dengan data yang terkumpul.
- b. Pemahaman data atau interpretasi data , yaitu suatu kegiatan yang menggabungkan hasil analisis dengan pernyataan, criteria, atau standar tertentu untuk menemukan makna dari data yang dikumpulkan untuk menjawab permasalahan dalam penelitian yang sedang diperbaiki.
- c. Sistematisasi yaitu melakukan penyusunan pokok bahasan secara sistematis atau berurutan sehingga memudahkan pembahasan.

---

<sup>23</sup> Suharsimi Arikunto, *Op.Cit.*, hlm 188

## 5. Analisis Data

Setelah data terhimpun, selanjutnya data dianalisis secara kualitatif, yaitu suatu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata, tulisan atau lisan dari orang-orang yang berperilaku yang dapat dimengerti.<sup>24</sup>

Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis, sistematis. Dari hasil tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini dengan menggunakan cara berfikir deduktif.

Cara berfikir deduktif adalah metode analisa data dengan cara bermula dari data yang bersifat umum tersebut, kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Lexy L. Moeloeng, *Metode Penelitian Kualitatif*, Cet. Ke-XIV, (Bandung: Remaja Rosda Karya, 2001), hlm. 3

<sup>25</sup> Sutrisno Hadi, *Methodologi Research*, (Yogyakarta: Fakultas Psikologi UGM, 1984), hlm. 42

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Notaris – PPAT**

##### **1. Pengertian Notaris – PPAT**

Notaris- PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Undang-Undang yang dimaksud adalah Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.<sup>1</sup> Sedangkan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun (Pasal 1 angka 1 PP No 37 tahun 1998).

Meski demikian tugas dan pekerjaan notaris sebagai pejabat umum tidak terbatas pada membuat akta otentik tetapi juga ditugaskan melakukan pendaftaran dan mengesahkan surat-surat dibawah tangan, memberikan nasehat atau petunjuk hukum dan penjelasan Undang-Undang kepada para pihak yang bersangkutan dengan suatu perjanjian-perjanjian, membuat akta pendirian dan akta perubahan Perseroan Terbatas dan sebagainya.

##### **2. Dasar Hukum Jabatan Notaris – PPAT**

Perbedaan Notaris dan PPAT dari segi dasar hukum. Dasar hukum profesi notaris diatur dalam Undang Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris. Dasar pengangkatan sebagai Notaris melalui Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tertanggal 23 Nopember 1998 nomor C-537.HT.03.01-Th.1998

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris pasal 1 butir (1)

tentang Pengangkatan dan pemberhentian jabatan notaris dilakukan oleh Menteri Hukum dan HAM dan sebelum memegang jabatan dan harus disumpah dihadapan menteri atau pejabat yang ditunjuk selambat-lambatnya 2 bulan setelah pengangkatan. Sedangkan berbeda dengan notaris, dasar hukum pengangkatan PPAT sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Surat Keputusan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 2 Juni 1998 nomor 8-XI-1998 tentang . PPAT diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan. Dasar hukum PPAT diantaranya UU No. 5 tahun 1960, PP No. 24 tahun 1997, PP No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (PJPPAT) dan PerKBPN No. 1 tahun 2006.

Sedangkan dalam Hukum Islam, dasar hukum Notaris adalah :

#### 1. QS Al-Baqarah : 282

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبَ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ ۖ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى ۚ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ



وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا<sup>ط</sup> إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ  
عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا<sup>ط</sup> وَأَشْهَدُوا<sup>ج</sup> إِذَا تَبَايَعْتُمْ<sup>ج</sup> وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ<sup>ج</sup>  
وَإِنْ تَفَعَّلُوا<sup>ط</sup> فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ<sup>ط</sup> وَاتَّقُوا اللَّهَ<sup>ط</sup> وَيَعْلَمُكُمْ اللَّهُ<sup>ط</sup> وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ

عَلِيمٌ

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau Dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, Maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). jika tak ada dua orang lelaki, Maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa Maka yang seorang mengingatkannya. janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, Maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. jika kamu lakukan (yang demikian), Maka Sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu.”<sup>2</sup>

## 2. QS An-Nisa' ayat (58)

﴿ إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ<sup>ط</sup> إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا<sup>ط</sup> ﴾

<sup>2</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, Al-quran dan Tejemahannya, Cetakan Kedua, (Bandung : PT. Mizan Buaya Kreativa, 2012), hlm. 49

Artinya : “Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha mendengar lagi Maha melihat.”<sup>3</sup>

### 3. QS An-Nisa’ ayat (59)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِيَ الْأَمْرِ مِنْكُمْ فَإِنْ تَنَزَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ۚ ذَٰلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا ﴿٥٩﴾

Artinya : “ Hai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nya), dan ulil amri di antara kamu. kemudian jika kamu berlainan Pendapat tentang sesuatu, Maka kembalikanlah ia kepada Allah (Al Quran) dan Rasul (sunnahnya), jika kamu benar-benar beriman kepada Allah dan hari kemudian. yang demikian itu lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya.”<sup>4</sup>

### 4. QS Al-Maidah ayat (1)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.”<sup>5</sup>

### 3. Tugas dan Wewenang Notaris-PPAT

Tugas Notaris –PPAT adalah :

- a. Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus (*waarmerking*)

<sup>3</sup> Ibid, hlm. 88

<sup>4</sup> Ibid, hlm. 88

<sup>5</sup> Ibid, hlm.107

- b. Membuat kopi dan asli surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan
- c. Melakukan pengesahkan kecocokan fotocopi dengan surat aslinya (legalisir)
- d. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta
- e. Membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan
- f. Membuat akta risalah lelang
- g. Membetulkan kesalahan tulis atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang telah ditandatangani, dengan membuat berita acara (BA), dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta asli yang menyebutkan tanggal dan nomor BA pembetulan, dan salinan tersebut dikirimkan kepada pihak ( pasal 51 UUNJ)
- h. Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan izin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah.<sup>6</sup>
- i. Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan (akta jual beli, akta hibah, akta tukar menukar, dan lain-lainnya)

Sedangkan mengenai wewenang dari Notaris-PPAT adalah sebagai berikut:

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah* (Penerbit Djambatan, 2005) hlm. 52

Pasal 15 ayat (1) UUNJ menegaskan bahwa salah satu kewenangan notaris yaitu membuat akta secara umum. Hal ini dapat disebut sebagai kewenangan umum notaris dengan batasan sepanjang :

- 1) Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang.
- 2) Menyangkut akta yang harus dibuat adalah akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum untuk dibuat atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
- 3) Mengenai kepentingan subjek hukumnya yaitu harus jelas untuk kepentingan siapa suatu akta itu dibuat
- 4) membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum, mengenai jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian HGB / hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.
- 5) PPAT dapat membuat akta mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah (antara lain termasuk hak guna usaha dan tanah bekas hak milik adat) atau hak-hak atas tanah yang menurut sifatnya dapat dialihkan atau dibebani hak tanggungan atau membuat surat kuasa membebankan hak tanggungan.
- 6) PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebutkan secara khusus dalam penunjukannya

#### **4. Kewajiban dan Tanggung Jawab Notaris-PPAT**

Kewajiban seorang Notaris- PPAT adalah sebagai berikut:

- a. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum
- b. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris, dan notaris menjamin kebenarannya; Notaris tidak wajib menyimpan minuta akta apabila akta dibuat dalam bentuk akta original
- c. Mengeluarkan grosse akta, salinan akta dan kutipan akta berdasarkan minuta akta
- d. Wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam UUJN, kecuali ada alasan untuk menolaknya.
- e. Yang dimaksud dengan alasan menolaknya adalah alasan yang membuat notaris berpihak dan yang membuat notaris mendapat keuntungan dari isi akta, notaris memiliki hubungan darah dengan para pihak, akta yang dimintakan para pihak melanggar asusila atau moral
- f. Merahasiakan segala suatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah atau jabatan.
- g. Kewajiban merahasiakan yaitu merahasiakan segala suatu yang berhubungan dengan akta dan surat-surat lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait.
- h. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 bulan menjadi 1 buku/bundel yang memuat tidak lebih dari 50 akta, dan jika jumlahnya lebih maka dapat dijilid dalam buku lainnya, mencatat jumlah minuta

akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku. Hal ini dimaksudkan bahwa dokumen-dokumen resmi bersifat otentik tersebut memerlukan pengamanan baik terhadap aktanya sendiri maupun terhadap isinya untuk mencegah penyalahgunaan secara tidak bertanggung jawab.

- i. Membuat daftar dan akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga
- j. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut uraian waktu pembuatan akta setiap bulan dan mengirimkan daftar akta yang dimaksud atau daftar akta nihil ke daftar pusat wasiat Departemen Hukum Dan HAM paling lambat tanggal 5 tiap bulannya dan melaporkan ke majelis pengawas daerah selambat-lambatnya tanggal 15 tiap bulannya
- k. Mencatat dalam repotrorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan
- l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan
- m. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri minimal 2 orang saksi dan ditanda tangani pada saat itu juga oleh para penghadap, notaris dan para saksi
- n. Menerima magang calon notaris.

Berbeda dengan kewajiban PPAT yaitu mengangkat sumpah jabatan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kab/Kota setempat, berkantor dalam

daerah kerjanya dengan memasang papan nama, membuat, menjilid dan memelihara daftar-daftar akta, akta-akta asli, warkah warkah pendukung, arsip laporan dan surat-surat lainnya yang menjadi protokol PPAT, hanya dapat menandatangani akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB, menyampaikan laporan bulanan mengenai semua akta yang dibuatnya selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya kepada: Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, Kepala Kantor Pelayanan Pajak, Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi.

Tanggung Jawab Notaris-PPAT :

Tanggung jawab notaris-PPAT sebagai profesi lahir dari adanya kewajiban dan kewenangan yang diberikan kepadanya, kewajiban dan kewenangan tersebut secara sah dan terikat mulai berlaku sejak notaris-PPAT mengucapkan sumpah jabatannya sebagai notaris-PPAT. Sumpah yang telah diucapkan tersebutlah yang seharusnya mengontrol segala tindakan notaris dalam menjalankan jabatannya.

Raden Soegondo Notodisoerjo menyatakan tentang apa yang dapat dipertanggungjawabkan oleh notaris yaitu apabila penipuan atau tipu muslihat itu bersumber dari notaris sendiri. Hal tersebut dapat terjadi apabila seorang notaris dalam suatu transaksi peralihan hak misalnya dalam akta jual beli dengan sengaja mencantumkan harga yang lebih rendah dari harga yang sesungguhnya<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Raden Soegondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat di Indonesia suatu Penjelasan*, cetakan kedua, (Jakarta: RAJA Grafindo Persada), hlm.229



## 5. Sanksi Penyalahgunaan Jabatan Notaris – PPAT

Sanksi penyalahgunaan jabatan Notaris – PPAT pada intinya adalah sama dengan sanksi-sanksi jabatan yang lain seperti teguran baik lisan maupun tulisan sampai pemberhentian. Namun, dalam UUJN ada beberapa spesifikasi sanksi yang dibedakan. Penjelasan nya adalah sebagai berikut :

- a. Pasal 84 UUJN yang berbunyi " Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan Suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau Suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut, penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris".
- b. Pasal 85 UUJN yang berbunyi " Pelanggaran ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 16 ayat (1) huruf a, Pasal 16 ayat (1) huruf b, Pasal 16 ayat (1) huruf c, Pasal 16 ayat (1) huruf d, Pasal 16 ayat (1) huruf e, Pasal 16 ayat (1) huruf f, Pasal 16 ayat (1) huruf g, Pasal 16 ayat (1) huruf h, Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf j, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59, dan/atau Pasal 63, dapat dikenai sanksi berupa:
  - a. teguran lisan;
  - b. teguran tertulis;
  - c. pemberhentian sementara;

- d. pemberhentian dengan hormat; atau
- e. pemberhentian dengan tidak hormat.

## **B. Akta Jual Beli**

### **1. Pengertian Akta Jual Beli**

Menurut pasal 1457 KUHPdata, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah maka “suatu kebendaan” yang dimaksud di atas adalah hak atas tanah.<sup>8</sup>

Akta jual beli hak atas tanah, termasuk hak milik atas pihak penjual dengan pihak pembeli dengan akibat hukum yang terjadi dengan ditandatanganinya akta jual beli adalah bahwa sejak saat itu hak atas tanah menjadi milik pembeli dan uang yang dibayarkan oleh menjadi milik pembeli.

Pasal 5 UU nomor 5 tahun 1960 (UUPA) menegaskan bahwa hukum agrarian yang berlaku di Indonesia adalah hukum adat. Dalam hukum adat sistem yang dipakai berkenaan dengan jual beli hak atas tanah umumnya dikenal dengan sistem tunai, dan terang dimana harga jual beli sudah dibayar lunas pada saat ditandatanganinya akta jual beli.

Dari uraian di atas menjadi jelas bahwa peralihan hak atas tanah bukan terjadi saat sertipikat hak atas tanah sudah berganti dengan nama pembeli, melainkan pada saat ditandatanganinya akta jual beli.

---

<sup>8</sup> Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, (Yogyakarta: Karya Media, 2010), hlm. 47

## 2. **Macam-Macam Akta Notaris – PPAT**

Macam-macam Akta Notaris-PPAT yaitu :

### a. Akta Hibah

#### 1) Pengertian Akta Hibah

Akta hibah dibuat oleh PPAT manakala terjadi perbuatan hukum dimana pihak pertama memberi sesuatu hak atas tanah kepada pihak kedua secara cuma-cuma yang berarti tanpa adanya pembayaran, sehingga dalam akta hibah tidak ada isian tentang harga seperti yang terdapat dalam akta jual beli.

#### 2) Obyek Akta Hibah

Obyek akta hibah adalah hak atas tanah dan milik atas satuan rumah susun. Hak atas tanah yang dimaksud dapat berupa sebidang tanah kosong namun dapat juga berikut dengan bangunan yang berdiri di atasnya.

Jenis hak atas tanah yang dapat dibuatkan akta hibah oleh PPAT adalah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak guna usaha.

Hibah mengenai hak pakai harus mengikuti ketentuan pasal 43 UUPA yang pada intinya yaitu pertama, hak pakai atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara hanya dapat dihibahkan dengan mendapat ijin dari pejabat yang berwenang, yaitu kepala kantor pertanahan setempat. Kedua, hak pakai atas tanah hak milik hanya dapat dialihkan jika hal itu diperjanjian pemberian hak pakai.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm. 77

### 3) Akta Otentik dan Partij Acte

Semua akta yang merupakan kewenangan PPAT untuk membuatnya adalah akta yang bersifat otentik, termasuk disini adalah akta hibah, oleh karena itu PPAT dalam membuat akta harus berhati-hati dalam semua aspek termasuk bagaimana cara membuat akta yang benar sehingga memenuhi syarat untuk menjadi akta otentik.

Akta hibah termasuk dalam jenis *partij acte* (partai akta), bukan PPAT yang membuat akta berdasarkan kewenangan yang ada padanya, oleh karena itu PPAT hanya menuangkan apa yang dijelaskan dan diakui oleh para pihak ke dalam akta yang dibuatkannya.

### 4) Persiapan dan Pembuatan Akta

Sebelum akta dibuat, PPAT meminta kepada para pihak untuk mengumpulkan syarat-syarat yang diperlukan antara lain :

- a) KTP pemberi dan penerima hibah (suami dan istri)
- b) KTP dari seluruh calon ahli waris pemberi hibah
- c) KK pemberi dan penerima hibah
- d) PBB dan bukti bayarnya (kantor pajak meminta bukti pelunasan pembayaran PBB dalam 5 tahun terakhir)
- e) NPWP (bila diperlukan)
- f) Sertipikat asli (untuk pengecekan)

- g) Syarat-syarat lain yang diperlukan, misalnya surat kuasa mengibahkan (bila dikuasakan)
- h) Surat persetujuan dari calon ahli waris pemberi hibah.

Setelah syaratnya lengkap, PPAT melakukan pengecekan sertipikat ke kantor pertanahan setempat guna mengetahui apakah hak atas tanah yang dialihkan tersebut bermasalah atau tidak, bila tidak bermasalah maka kantor pertanahan akan memberikan cap atau stempel yang menyatakan bahwa data-data yang ada pada sertipikat tersebut sesuai dengan catatan yang ada pada register atau buku tanah yang ada di kantor pertanahan setempat.

Setelah selesai pengecekan sertipikat, PPAT meminta bantuan kepada para pihak untuk membayar PPh dan BPHTB (bila ada), setelah pembayaran pajak barulah PPAT melaksanakan penandatanganan akta yang sebelumnya telah dipersiapkan. Setelah penandatanganan akta dalam waktu paling lambat 7 hari kerja, PPAT wajib mendaftarkan akta hibah tersebut ke kantor pertanahan, setelah itu PPAT wajib memberitahukan secara tertulis kepada para pihak bahwa akta hibah yang mereka buat sudah dilaporkan dan didaftarkan ke kantor pertanahan guna proses balik nama keatas nama penerima hibah.

#### 5) Pajak Atas Akta Hibah

Perbuatan hukum hibah atas tanah juga merupakan obyek PPh dan BPHTB sehingga pembuatan akta hibah obyek PPh dan BPHTB

sehingga pembuatan akta hibah juga dikenakan kewajiban membayar PPh dan BPHTB.

Pengenaan PPh atas pembuatan akta hibah sering dirasa oleh masyarakat sebagai hal yang memberatkan dan tidak adil karena dalam proses hibah tidak ada penghasilan yang didapatkan oleh pemberi hibah, namun pasal 1 PP nomor 48 tahun 1994 menentukan bahwa pengalihan hak karena hibah termasuk yang harus membayar PPh.

PPh untuk pembuatan akta hibah diatur dalam 1 PP nomor 48 tahun 1994 tentang pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan dari hak atas tanah dan atau bangunan, diubah dengan PP nomor 27 tahun 1996, diubah lagi dengan PP nomor 79 tahun 1999, terakhir diubah dengan PP nomor 71 tahun 2008.

Subyek pajak PPh adalah orang pribadi atau badan dan tarif pajak untuk hibah adalah 5%. Besarnya pajak dihitung dari nilai tanah (dan bangunan) berdasarkan NJOB PBB tahun yang bersangkutan.

BPHTB untuk pembuatan akta hibah diatur dalam UU nomor 21 tahun 1997 dirubah UU nomor 20 tahun 2000. Dasar pengenaan pajak adalah nilai perolehan obyek pajak dalam hal ini adalah nilai pasar obyek pajak, bila nilai pasar tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP PBB tahun yang bersangkutan maka PBHTB dihitung dari NJOP PBB tahun yang bersangkutan dan dalam PBHTB dikenal dengan adanya sejumlah nilai yang tidak dikenakan pajak yaitu yang

disebut nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP). Nilai NPOPTKP untuk suatu daerah belum tentu sama dengan daerah lainnya, tergantung pada keputusan masing-masing kepala daerah tingkat II atau walikota, namun setinggi-tingginya adalah Rp 60.000.000,-. Subyek hukum yang diwajibkan untuk membayar BPHTB adalah orang pribadi atau badan hukum. Tarif pajak untuk PBHTB adalah 5%.

#### b. Akta Jual Beli

##### 1) Pengertian Akta Jual Beli

Menurut pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah maka “suatu kebendaan” yang dimaksud di atas adalah hak atas tanah.

##### 2) Obyek Akta Jual Beli

Obyek akta jual beli adalah hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Hak atas tanah yang dimaksud dapat berupa sebidang tanah kosong namun dapat juga berikutan dengan bangunan yang berdiri di atasnya. Jenis hak atas tanah yang dapat dibuatkan akta jual beli oleh PPAT adalah :

- a) Hak Milik
- b) Hak guna bangunan



- c) Hak pakai
- d) Hak guna usaha
- 3) Akta Otentik dan Partij Acte

Semua akta yang merupakan kewenangan PPAT untuk membuatnya adalah akta yang bersifat otentik, termasuk disini adalah akta jual beli, oleh karena itu PPAT dalam membuat akta harus berhati-hati dalam semua aspek termasuk bagaimana cara membuat akta yang benar sehingga memenuhi syarat untuk menjadi akta otentik.

Akta jual beli termasuk dalam jenis *partij acte* (partai akta), bukan *ambtelijk acte* (akta pejabat) artinya bahwa akta tersebut dibuat oleh para pihak dihadapan PPAT, bukan PPAT yang membuat akta berdasarkan kewenangan yang ada padanya, oleh karena itu PPAT hanya menuangkan apa yang dijelaskan dan diakui oleh para pihak ke dalam akta yang dibuatkannya. Kebenaran atas apa yang disampaikan oleh para pihak adalah tanggung jawab para pihak, bukan tanggung jawab PPAT, namun walaupun demikian PPAT harus melakukan dengan hati-hati dalam pembuatan akta, termasuk menerima keterangan-keterangan para pihak.

PPAT tidak boleh menerima mentah-mentah apa yang dinyatakan oleh penjual dan pembeli, PPAT tetap harus melakukan penelitian akan kebenaran apa yang disampaikan, misalnya penjual mengaku pemilik tanah, maka PPAT harus minta ditunjukkan bukti kepemilikannya, misalnya sertifikat aslinya atau pembeli mengaku

telah membayar harga jual beli kepada penjual, maka PPAT melakukan konfirmasi kepada penjual apakah benar sudah dibayar oleh pembeli, bahkan bila diragukan maka PPAT boleh meminta kwitansi atau bukti pembayarannya.

Dalam pembuatan akta jual beli, PPAT tidak mempunyai kewajiban untuk melakukan pengukuran ulang mengenai luas dan bentuk tanah di lapangan (secara fisik) namun apabila ada pihak yang menghendaki diukur ulang maka PPAT seyogyanya membantu untuk mendaftarkan permohonan ukur ulang itu ke kantor pertanahan setempat.

#### 4) Persiapan dan Pembuatan Akta

Sebelum akta dibuat, PPAT meminta penjual dan pembeli mengumpulkan dahulu syarat-syarat yang diperlukan, antara lain :

- a) KTP suami dan istri penjual dan pembeli
- b) Akta Nikah bagi yang telah menikah
- c) Kartu Keluarga penjual dan pembeli
- d) PBB dan bukti bayarnya dalam lima tahun terakhir
- e) Sertipikat asli
- f) NPWP penjual dan pembeli (untuk jual beli yang nilainya RP 60.000.000 atau lebih)
- g) Syarat-syarat lain yang diperlukan, misalnya surat kuasa menjual bila dikuasakan)

Setelah syarat-syaratnya lengkap, PPAT melakukan pengecekan atau pencocokan data sertipikat ke kantor pertanahan setempat guna

untuk mengetahui apakah hak atas tanah yang dialihkan tersebut bermasalah atau tidak, bila tidak bermasalah maka kantor pertanahan akan memberikan cap atau stempel yang menyatakan bahwa data-data pada sertipikat tersebut sesuai dengan catatan yang ada di buku tanah yang ada di kantor pertanahan setempat.

Setelah selesai pengecekan sertipikat, PPAT meminta bantuan kepada para pihak untuk membayar PPh dan BPHTB (bila ada), setelah pembayaran pajak barulah PPAT melaksanakan penandatanganan akta yang sebelumnya telah dipersiapkan. Setelah penandatanganan akta dalam waktu paling lambat 7 hari kerja, PPAT wajib mendaftarkan akta jual beli tersebut ke kantor pertanahan, setelah itu PPAT wajib memberitahukan secara tertulis kepada pihak penjual dan pembeli bahwa akta jual beli yang mereka buat sudah dilaporkan dan didaftarkan ke kantor pertanahan guna proses balik nama ke atas nama pembeli.

##### 5) Pajak atas Akta Jual Beli

Perbuatan hukum jual beli merupakan obyek PPh dan BPHTB sehingga pembuatan akta jual beli juga dikenakan kewajiban membayar PPh dan BPHTB.

PPh untuk pembuatan akta jual beli diatur dalam PP nomor 48 tahun 1994 tentang pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan, diubah dengan PP nomor 27 tahun 1996, diubah lagi dengan PP nomor 79 tahun 1999, terakhir diubah dengan PP nomor 71 tahun 2008.

Subyek pajak PPh adalah orang pribadi atau badan dan tarif untuk transaksi jual beli pada umumnya adalah 5%

BPHTB untuk pembuatan akta jual beli diatur dalam UU nomor 21 tahun 1997 dirubah UU nomor 20 tahun 2000. Dasar pengenaan pajak adalah nilai perolehan obyek pajak dalam hal ini adalah nilai pasar obyek pajak, bila nilai pasar tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP PBB tahun yang bersangkutan maka PBHTB dihitung dari NJOP PBB.

Perhitungan dan pembayaran PBHTB untuk transaksi jual beli mengenal nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) yang besarnya adalah setinggi-tingginya Rp. 60.000.000,- , artinya bahwa NPOPTKP besarnya tidak pasti sama antara satu daerah tingkat II atau kotanadya dengan daerah tingkat II/kotamadya lainnya, masing-masing daerah tingkat II/kotamadya diberi kewenangan untuk menentukan besarnya NPOPTKP nya masing-masing.

#### c. Akta Pembagian Hak Bersama

##### 1) Pengertian Akta Pembagian Hak Bersama

Istilah pembagian hak bersama sedikit sulit dipahami, karena istilah “Pembagian” pada umumnya diartikan dengan “Membagi-bagi” sehingga dalam kaitannya dengan tanah menimbulkan kesan adanya pemecahan tanah dari satu bidang menjadi lebih dari satu bidang atau dengan kata lain menimbulkan kesan adanya pemecahan

sertipikat hak atas tanah, padahal dalam penyelesaian akibat pembuatan APHB tidak selalu diikuti dengan pemecahan tanah.

Akta pembagian hak bersama dibuat manakala ada sebidang tanah yang kepemilikannya adalah milik bersama dari beberapa orang, kemudian akan dibuat menjadi satu orang atau lebih (namun jumlah pemiliknya menjadi lebih sedikit dari pada jumlah pemilik semula) dimana yang akan memperoleh hak adalah termasuk pemilik semula, misalnya semula tanah dimiliki oleh A, B, C dan D kemudian dijadikan milik A atau dijadikan milik A dan C. Kepemilikan bersama atas tanah dapat terjadi karena :

- a) Terjadinya peristiwa hukum, misalnya karena terjadinya perwarisan atau karena terjadinya perkawinan. Kepemilikan bersama terjadi akibat peristiwa ini disebut *Gebonden mede Eigendom*
- b) Terjadinya karena keinginan bebad sari mereka yang ingin bersama-sama memiliki hak atas tanah. Misalnya ada 4 orang yang secara bersama-sama berpatungan membeli sebidang tanah sehingga dalam sertipikat tercatat atas nama 4 orang pembeli tersebut, kepemilikan bersama yang demikian ini disebut *Vrij Mede Eigendom*

## 2) Obyek APBH

Obyek akta jual beli adalah hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Hak atas tanah yang dimaksud dapat berupa sebidang tanah kosong namun dapat juga berikut dengan bangunan

yang berdiri di atasnya. Jenis hak atas tanah yang dapat dibuatkan APBH oleh PPAT adalah :

- a) Hak Milik
- b) Hak guna bangunan
- c) Hak pakai
- d) Hak guna usaha

APBH mengenai hak pakai harus mengikuti ketentuan pasal 43 UUPA yang pada intinya hak pakai atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara hanya dapat dialihkan (dijual) dengan mendapatkan ijin dari pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah kepala kantor pertanahan setempat. Ijin yang dimaksud harus sudah didapatkan lebih dahulu sebelum APBH ditandatangani maka dilarang membuat akta sebelum ijin didapatkan dan hak pakai atas tanah hak milik hanya dapat dialihkan jika hal itu diperjanjikan dalam perjanjian pemberian hak pakai.

### 3) Akta Otentik dan *Partij Acte*

Semua akta yang merupakan kewenangan PPAT untuk membuatnya adalah akta yang bersifat otentik, termasuk disini adalah APBH, oleh karena itu PPAT dalam membuat akta harus berhati-hati dalam semua aspek termasuk bagaimana cara membuat akta yang benar sehingga memenuhi syarat untuk menjadi akta otentik. Isi yang dituangkan dalam akta juga harus apa adanya jangan berisi hal-hal yang direkayasa karena dapat menimbulkan masalah dikemudian hari.

APBH termasuk dalam jenis *partij acte* (partai akta), bukan *ambtelijk acte* (akta pejabat) artinya bahwa akta tersebut dibuat oleh para pihak dihadapan PPAT, bukan PPAT yang membuat akta berdasarkan kewenangan yang ada padanya, oleh karena itu PPAT hanya menuangkan apa yang dijelaskan dan diakui oleh para pihak ke dalam akta yang dibuatkannya. Kebenaran atas apa yang disampaikan oleh para pihak adalah tanggung jawab para pihak, bukan tanggung jawab PPAT, namun walaupun demikian PPAT harus melakukan dengan hati-hati dalam pembuatan akta, termasuk menerima keterangan-keterangan para pihak.

4) Persiapan dan Pembuatan akta

- a) KTP para pihak (sebaiknya KTP suami dan istri, namun bila hak atas tanah berasal dari warisan tidak wajib didampingi kawan-kawannya)
- b) Akta Nikah bagi yang telah menikah
- c) Kartu Keluarga
- d) PBB dan bukti bayarnya dalam lima tahun terakhir
- e) Sertipikat asli
- f) NPWP para pihak (untuk pengalihan hak yang nilainya RP 60.000.000 atau lebih)
- g) Syarat-syarat lain yang diperlukan, misalnya surat kuasa menjual bila dikuasakan)

5) Pajak atas APBH



Perbuatan hukum APBH merupakan obyek PPh dan BPHTB sehingga pembuatan APBH juga dikenakan kewajiban membayar PPh dan BPHTB.

PPh untuk pembuatan APBH diatur dalam PP nomor 48 tahun 1994 tentang pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan, diubah dengan PP nomor 27 tahun 1996, diubah lagi dengan PP nomor 79 tahun 1999, terakhir diubah dengan PP nomor 71 tahun 2008

Subyek pajak PPh adalah orang pribadi atau badan dan tarif untuk transaksi jual beli pada umumnya adalah 5%

BPHTB untuk pembuatan APBH diatur dalam UU nomor 21 tahun 1997 dirubah UU nomor 20 tahun 2000. Dasar pengenaan pajak adalah nilai perolehan obyek pajak dalam hal ini APBH adalah nilai pasar , bila nilai pasar tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP PBB tahun yang bersangkutan maka BPHTB dihitung dari NJOP PBB.

Perhitungan dan pembayaran BPHTB untuk APBH mengenal nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) yang besarnya adalah setinggi-tingginya Rp. 60.000.000,- , artinya bahwa NPOPTKP besarnya tidak pasti sama antara satu daerah tingkat II atau kotanadya dengan daerah tingkat II/kotamadya lainnya, masing-masing daerah tingkat II/kotamadya diberi kewenangan untuk menentukan besarnya NPOPTKP nya masing-masing.

d. Akta Pemberian Hak Tanggungan

### 1) Dasar Hukum

Peraturan saat ini berlaku untuk mengatur tentang penjaminan hak atas tanah adalah Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang dapat disebut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). UUHT mulai berlaku sejak 9 April dan sejak saat itu peraturan mengenai *credietverband* (yang diatur dalam *sttaatsblad* 1908-542 jo *staatsblad* 1909-586 dan *staatblad* 1909-684 dengan segala perubahannya) dan mengenai *hypotheek* yang diatur dalam buku II KUHP data sepanjang mengenai pembebanan hak atas tanah sudah tidak berlaku lagi karena dicabut oleh UUHT. Berlakunya UUHT menyebabkan timbulnya unifikasi hukum jaminan/tanggungan hak atas yang berlaku di seluruh wilayah Indonesia, sehingga segala sesuatu mengenai penjaminan hak atas tanah menggunakan dasar hukum yang sama yaitu UUHT.

### 2) Pengertian Akta Pemberian Hak Tanah

APHT adalah akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditur sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. APHT adalah perjanjian aksesoir atau tambahan terhadap perjanjian pokok sehingga perjanjian pemberian hak tanggungan tidak selalu harus ada, tergantung pada kebutuhan kreditur (orang yang berpiutang) apabila kreditur mengharuskan APHT dan debiturnya setuju APHT dibuatkan, namun apabila kreditur tidak mensyaratkan dibuatnya APHT maka tidak perlu dibuat APHT.

Dapat disimpulkan APHT adalah perjanjian asesor atau ikutan, yang merupakan perjanjian pokok adalah perjanjian hutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang

Perjanjian kredit adalah perjanjian antara debitur dengan kreditur, bukan antara pemberi jaminan dengan kreditur. Debitur adalah orang yang berhutang, sedangkan pemberi jaminan belum tentu orang yang sama dengan debitur, bisa saja pemberi jaminan adalah orang lain, misalnya ayahnya dan ibunya atau anaknya.

Perjanjian APHT adalah perjanjian antara pemberi hak tanggungan (belum tentu adalah debitur) dengan penerima hak tanggungan yang dalam hal ini adalah kreditur dalam perjanjian kredit.

### 3) Obyek Hak Tanggungan

Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah

- a) Hak milik
- b) Hak Guna Bangunan
- c) Hak Guna Usaha
- d) Hak pakai atas tanah Negara yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dapat juga menjadi obyek hak tanggungan
- e) Hak guna bangunan atas tanah hak milik juga termasuk obyek hak tanggungan, lain halnya dengan hak pakai atas tanah hak milik, menurut ketentuan pasal 4 ayat 3 UUHT pembebanan hak tanggungan untuk hak pakai atas tanah hak milik akan

diatur dengan peraturan tersebut belum diterbitkan, dengan kata lain bahwa saat ini hak pakai berdiri diatas tanah hak milik belum dapat dijadikan jaminan hak tanggungan.

#### 4) Pendaftaran Hak Tanggungan

Setiap pembuatan APHT harus didaftarkan ke kantor pertanahan setempat selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah akta dibuat. Hak tanggungan lahir pada tanggal buku tanah yaitu tanggal hari ketujuh setelah penerimaan berkas-berkas lengkap untuk pendaftaran hak tanggungan.

Setelah lahirnya hak tanggungan barulah kreditur mempunyai kedudukan sebagai kreditur preferen terhadap pelunasan hutang debitur atau piutang kreditur.

#### 5) Berakhirnya Hak Tanggungan

Hak tanggungan dapat berakhir atau dihapus dikarenakan beberapa sebab, yaitu

- a) Hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungannya
- b) Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan
- c) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan
- d) Hapusnya hak tanah yang dibebani hak tanggungan

Hapusnya hak tas tanah untuk tanah-tanah yang mempunyai masa berlaku, misalnya hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai yang sedang dipasangkan hak tanggungan harus dihindarkan

oleh kreditur karena dengan adanya berakhirnya masa berlaku hak atas tanah menyebabkan hak tanggungan juga berakhir.

Hapusnya hak tanggungan menyebabkan hak atas tanah sudah tidak dibebani hak tanggungan lagi, namun karena lahirnya hak tanggungan melalui proses pendaftaran tanah ke kantor pertanahan maka hapusnya hak tanggungan juga didaftarkan ke kantor pertanahan. Dalam praktek sehari-hari berakhirnya hak tanggungan biasanya karena adanya pelunasan hutang, pelunasan hutang bisa terjadi karena dilunasi debitur atau orang lain yang berkepentingan terhadap hak atas tanah yang dijaminakan tersebut.

e. Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan (APDP)

1) Pengertian

Dalam blanko akta pemasukan ke dalam perusahaan yang diterbitkan BPN RI, yang dimaksud perusahaan adalah Perseroan Terbatas, isian dalam blanko akta pemasukan ke dalam perusahaan (APDP) memuat pertanyaan mengenai beberapa lembar saham yang akan didapatkan oleh orang yang menyetorkan hak atas tanah kepada PT. Badan yang memiliki saham sampai saat ini hanyalah PT, sehingga APDP tidak bisa dibuat untuk koperasi atau yayasan sebagai pihak yang akan menerima hak atas tanah.

2) Obyek APDP

Obyek APDP adalah hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Hak tanah yang dimaksud dapat berupa sebidang tanah kosong, namun dapat juga berikut dengan bangunan yang berdiri di

atasnya. Jenis hak atas tanah yang dapat dibuatkan APDP oleh PPAT adalah :

- a) Hak Milik
- b) Hak guna bangunan
- c) Hak pakai
- d) Hak guna usaha

Pemasukan kedalam perusahaan mengenai hak pakai harus mengikuti ketentuan pasal 43 UUPA yang pada intinya hak pakai atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara hanya dapat dialihkan dengan mendapat ijin dari pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah kepala kantor pertanahan setempat ini. Ijin yang dimaksud harus sudah didapatkan dahulu sebelum akta tukar menukar ditandatangani maka PPAT dilarang membuatkan aktanya sebelum ijin didapatkan dan hak pakai atas tanah hak milik hanya dapat dialihkan jika hal itu diperjanjikan dalam perjanjian pemberian hak pakai

### 3) Persiapan dan Pembuatan Akta

Sebelum akta dibuat PPAT meminta kepada para pihak untuk menyerahkan ke kantor PPAT syarat-syarat yang diperlukan, antara lain :

- a) KTP pemilik tanah (suami dan istri)
- b) KK pemilik tanah
- c) Akta Nikah pemilik tanah (bagi yang telah menikah)
- d) Akta pendirian PT dan bukti pengesahannya

- e) Akta perubahan anggaran dasar PT (bila ada)
  - f) KTP direksi PT (yang mewakili PT)
  - g) SPPT PBB tahun yang bersngkutan dan bukti bayarnya dalam 5 tahun terakhir
  - h) Sertipikat asli
  - i) NPWP para pihak (bila nilainya Rp 60.000.000,- atau lebih)
  - j) Syarat-syarat lain yang diperlukn, misalnya surat persetujuan komisariss atau RUPS, surat kuasa (bila ada atau dikuasakan)
- 4) Pajak atas APDP

Perbuatan hukum pemasukan kedalam perusahaan juga merupakan obyek PPh dan BPHTB sehingga pembuatan APDP juga dikenakan kewajiban membayar PPh dan BPHTB

PPh untuk pembuatan APDP diatur dalam 1 PP nomor 48 tahun 1994 tentang pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan dari hak atas tanah dan atau bangunan, diubah dengan PP nomor 27 tahun 1996, diubah lagi dengan PP nomor 79 tahun 1999, terakhir diubah dengan PP nomor 71 tahun 2008

Subyek hukum yang diwajibkan untuk membayar PPh adalah orang pribadi atau badan yang mengalihkn hak atas tanah kepada perusahaan dan tarif pajak untuk APDP adalah 2,5%.

BPHTB untuk pembuatan APDP diatur dalam UU nomor 21 tahun 1997 dirubah UU nomor 20 tahun 2000. Subyek hukum yang diwajibkan untuk membayar BPHTB adalah perusahaan yang memperoleh hak atas tanah, dalam hal ini tidak mungkin perorangan

karena pihak yang akan memperoleh hak atas tanah akibat apDP adalah perusahaan, bukan perorangan. Tarif pajak untuk PBHTB adalah 5%.

#### f. Akta Tukar Menukar

##### 1) Pengertian

Menurut pasal 1541 KUHPdata, tukar menukar adalah suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik sebagai gantinya suatu barang lain. Dalam pembuatan Akta tukar menukar hak atas tanah, maka yang menjadi barang untuk saling ditukarkan adalah hak atas tanah yang satu dengan hak atas tanah lainnya. Jadi unsur esensial yang ada dalam perjanjian tukar menukar hak atas tanah adalah adanya pertukaran antara hak atas tanah dengan hak atas tanah.

##### 2) Obyek Tukar Menukar

Obyek Akta Tukar Menukar adalah hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun hak atas tanah yang dimaksud dapat berupa sebidang tanah kosong namun dapat juga berikut dengan bangunan yang berdiri diatasnya. Jenis hak atas tanah yang dapat dibuatkan akta tukar menukar oleh PPAT adalah :

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Bangunan
- c) Hak guna usaha



d) Hak Pakai

Tukar Menukar mengenai hak pakai harus mengikuti ketentuan pasal 43 UUPA yang pada intinya hak pakai atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara hanya dapat dialihkan dengan mendapat ijin dari pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah kepala kantor pertanahan setempat yang dimaksud harus sudah didapatkan lebih dahulu sebelum akta tukar menukar ditanda tangani maka PPAT dilarang membuat aktanya sebelum ijin didapatkan dan hak pakai atas tanah hak milik hanya dapat dialihkan jika hal itu diperjanjikan dalam perjanjian pemberian hak pakai

3) Akta Auntenik dan *Partij Acte*

Akta yang merupakan kewenangan PPAT untuk membuatnya adalah akta yang bersifat otentik termasuk disini adalah akta tukar menukar oleh karena itu PPAT dalam membuat akta harus berhati-hati dalam semua aspek termasuk bagaimana cara membuat akta yang benar sehingga memenuhi syarat untuk menjadi akta. Isi yang dituangkan dalam akta juga harus apa adanya jangan berisi hal-hal yang direayasa karena dapat menimbulkan masalah dikemudian hari

4) Persiapan dan Pembuatan Akta

Sebelum akta dibuat PPAT meminta para pihak mengumpulkan dahulu yang antara lain :

a) KTP suami istri para yang akan melakukan tukar menukar

- b) Kartu Keluarga para pihak yang akan melakukan tukar menukar
- c) Akta Nikah bagi yang telah menikah
- d) SPPT PBB tahun yang bersangkutan dan bukti bayarnya dalam praktek diminta Kantor pajak bukti bayar PBB 5 tahun terakhir
- e) Sertipikat asli (untuk pengecekan ke kantor pertanahan)
- f) NPWP para pihak yang akan melakukan tukar menukar (bila nilainya Rp 60.000,000 atau lebih)
- g) Syarat-syarat lain yang diperlukan, misalnya surat kuasa (bila dikuasakan)

#### 5) Pajak atas Akta Tukar Menukar

Perbuatan hukum pemasukan kedalam perusahaan juga merupakan obyek PPh dan BPHTB sehingga pembuatan akta tukar menukar juga dikenakan kewajiban membayar PPh dan BPHTB.

PPh untuk pembuatan akta tukar menukar diatur dalam 1 PP nomor 48 tahun 1994 tentang pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan dari hak atas tanah dan atau bangunan, diubah dengan PP nomor 27 tahun 1996, diubah lagi dengan PP nomor 79 tahun 1999, terakhir diubah dengan PP nomor 71 tahun 2008.

Subyek pajak PPh adalah orang pribadi atau badan dan tarif pajak untuk transaksi tukar menukar adalah 5%.

BPHTB untuk pembuatan APDP diatur dalam UU nomor 21 tahun 1997 dirubah UU nomor 20 tahun 2000. Subyek hukum yang diwajibkan untuk membayar BPHTB adalah orang pribadi atau hukum, perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dari transaksi tukar menukar hak atas tanah juga termasuk obyek BPHTB. Tarif BPHTB untuk transaksi jual beli adalah 5%.

g. Akta Pemberian HGB atau Hak Pakai atas Tanah Hak Milik

1) Pengertian

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 tahun 1996 tentang HGU, HGB pakai atas tanah tanah yang dapat diberikan dengan HGB atau hak pakai adalah:

- a) Tanah Negara
- b) Tanah hak pengelolaan
- c) Tanah hak milik

Pembahasan dalam bagian ini hanyalah sebatas pemberian HGB atau hak pakai atas tanah hak milik, maksudnya bahwa tanah hak milik tersebut adalah milik seseorang, bukan milik negara atau pemegang hak pengelolaan.

Kepemilikan tanah hak milik bersifat kekal tanpa batas waktu sedangkan kepemilikan HGB atau hak pakai atas tanah hak milik bersifat sementara yaitu sepanjang waktu yang diperjanjikan dalam akta pemberian hak.

## 2) Akta Otentik dan *Partij Acte*

Semua akta yang merupakan kewenangan PPAT untuk membuatnya adalah akta yang bersifat otentik, termasuk isi adalah akta pemberian HGB atau hak atas tanah milik, oleh karena itu PPAT dalam membuat harus berhati-hati dalam semua aspek termasuk bagaimana cara membuat akta yang benar sehingga memenuhi syarat untuk menjadi akta otentik. Isi yang dituangkan dalam akta juga harus apa adanya jangan berisi hal-hal yang direayasa karena dapat menimbulkan masalah dikemudian hari.

## 3) Persiapan dan Pembuatan Akta

Sebelum akta dibuat PPAT meminta kepada para pihak untuk menyerahkan ke kantor PPAT syarat-syarat yang diperlukan, antara lain:

- a) KTP pemilik tanah hak milik (suami dan istri)
- b) Kartu Keluarga pemilik tanah hak milik.
- c) Akta Nikah pemilik tanah hak milik (bagi yang telah menikah)
- d) KTP calon penerima HGB/Hak Pakai (suami dan istri)
- e) Kartu Keluarga calon penerima hak
- f) Akta Nikah calon penerima hak (bagi yang telah menikah)
- g) SPPT PBB tahun yang bersangkutan dan bukti bayarnya (dalam praktek diminta Kantor pajak bukti bayar 5 tahun terakhir)
- h) Sertipikat hak milik yang asli (untuk pengecekan ke Kantor Pertanahan)

- i) NPWP Para pihak (bila nilainya Rp 60.000.000,- atau lebih)
- j) Syarat-syarat lain yang diperlukan, misalnya surat kuasa (bila dikuasakan)
- 4) Pajak atas Akta Pemberian HGB atau Hak Pakai atas Tanah Hak Milik

PPh Sampai saat ini belum ada kesatuan pendapat mengenai apakah pembuatan akta ini dikenakan PPh berdasarkan PP 48 tahun 1994 tentang pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan, diubah dengan PP nomor 27 tahun 1996, diubah lagi dengan PP nomor 79 tahun 1999, terakhir diubah dengan PP nomor 71-2008 atau tidak. Ada praktek dimana pembuatan Akta Pemberian HGB hak pakai dikenakan PPh berdasarkan PP nomor 48 tahun 1994.

BPHTB dasar hukum mengenai kewajiban membayar BPHTB Pasal 2 UU 20 tahun 2000 yang berbunyi : ayat (1) yang menjadi obyek pajak adalah perolehan hak atas tanah atau bangunan, ayat (2): perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 meliputi pemindahan hak karena jual beli, tukar menukar, *hibah*, *hibah* wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan lain, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembelian dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, dan hadian. Sedangkan pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak dan diluar pelepasan hak. Tarif BPHTB adalah 5%.

### **3. Perbedaan Akta Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Dalam transaksi jual beli tanah sering kali kita mendengar dua istilah ini AJB dan PPJB. Kedua istilah ini merupakan sama-sama dengan perjanjian, namun memiliki akibat hukum yang berbeda, perbedaan utama istilah ini terdapat yaitu ;

- a. AJB adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan AJB sudah diatur sedemikian rupa melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No 8 tahun 2012 tentang pendaftaran tanah, sehingga PPAT tinggal mengikuti format-format baku yang sudah disediakan. Pembuatan AJB dilakukan setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing, sedangkan PPJB dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan AJB resmi dihadapan PPAT. Secara umum isi PPJB adalah kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian uang tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan.

## **C. Perspektif Islam Tentang Pembuatan Akta Jual Beli**

### **1. Pengertian Aqad**

Menurut bahasa aqad mempunyai beberapa arti, antara lain yaitu mengikat, sambungan, janji. Mengikat merupakan mengumpulkan dua ujung tali yang mengikat salah satunya dengan yang lain sehingga

bersambung kemudian keduanya menjadi sebagai sepotong benda.<sup>10</sup> Sedangkan sambungan memegang kedua ujung kemudian mengikatnya dan janji adalah menepati janji dan takut kepada Allah Swt. sebagaimana tercantum dalam QS Al-Maidah ayat:<sup>11</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ ٱلْأَنْعَامِ ۖ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ ۚ غَيْرِ مُحِلِّي ٱلصَّيْدِ وَأَنتُمْ حُرُمٌ ۚ إِنَّ ٱللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ .

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.

Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.<sup>12</sup>

Sedangkan sebagai suatu istilah hukum Islam, ada beberapa definisi yang diberikan untuk aqad, di antaranya adalah:<sup>13</sup>

- a. Menurut Pasal 262 Mursyid al-Hairan, aqad merupakan “Pertemuan ijab yang diajukan oleh salah satu pihak dengan qabul dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada objek aqad”.
- b. Adapun pengertian lain, aqad adalah “Pertemuan ijab dan qabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya”.

Dengan demikian, ijab-qabul adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridaan dalam beraqad diantara

<sup>10</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-quran dan Terjemahannya*, Cetakan Kedua, (Bandung: PT Mizan Buaya Kreativa, 2012), hlm. 44

<sup>11</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *Op.Cit*, hlm 55

<sup>12</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Terjemahan*, (Jakarta, Bumi Restu hlm. 106

<sup>13</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta, Penerbit Rajawali Pers, 2010) hlm 53.

dua orang atau lebih, sehingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan syara'. Oleh karena itu, dalam Islam tidak semua bentuk kesepakatan atau perjanjian dapat dikategorikan sebagai aqad, terutama kesepakatan yang tidak didasarkan pada keridhaan dan syariat Islam<sup>14</sup>.

Dari beberapa istilah yang telah dijelaskan diatas, dapat memperlihatkan tiga kategori, bahwasannya :

- 1) Aqad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan qabul yang berakibat timbulnya akibat hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan qabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan oleh mitra aqad sebagai tanggapan dari penawaran dari pihak yang pertama. Aqad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait satu sama lain karena aqad adalah keterkaitan kehendak kedua belah pihak yang tercermin dalam ijab dan qabul.
- 2) Aqad merupakan tindakan hukum dua pihak karena aqad adalah pertemuan ijab yang merepresentasikan kehendak pihak lain. Tindakan hukum satu pihak, seperti janji memberi hadiah, wasiat, wakaf atau penetapan hak bukanlah aqad, karena tindakan-tindakan tersebut tidak merupakan dua pihak dan karenanya tidak memerlukan qabul. Konsepsi aqad sebagai tindakan dua pihak adalah pandangan ahli-ahli Hukum Islam modern. Pada zaman pra modern terdapat perbedaan pendapat. Sebagian besar fuqaha

---

<sup>14</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta, Pustaka Setia, 2010), hlm 45



memang memisahkannya secara tegas kehendak sepihak dari aqad, akan tetapi sebagian yang lain menjadikan aqad meliputi juga kehendak sepihak. Bahkan ketika berbicara tentang aneka ragam aqad khusus, mereka tidak membedakan antara aqad dengan kehendak sepihak sehingga mereka membahas pelepasan hak, wasiat dan wakaf bersama-sama dengan pembahasan jual beli, sewa menyewa dan semacamnya, serta mendiskusikan apakah hibah juga memerlukan ijab dan qabul ataukah cukup dengan ijab saja.

- 3) Tujuan aqad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum. Lebih tegas lagi, tujuan aqad adalah maksud bersama yang dituju dan yang hendak diwujudkan oleh 22 para pihak melalui pembuatan aqad. Akibat hukum aqad dalam hukum Islam di sebut “hukum aqad” (hukm al-‘aqad).<sup>15</sup>

## 2. Dasar Hukum Aqad

### 1. Al-Qur'an

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ  
وَلْيَكْتُبْ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ<sup>16</sup>

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. (Q.S Al-Baqarah : 282)

<sup>15</sup> Syamsul Anwar, *Op.Cit*, hlm 68-69

<sup>16</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *Op.Cit*, hlm. 50

Ibnu Katsir menafsirkan ayat di atas dalam bukunya yaitu jika mereka melakukan muamalah secara tidak tunai untuk waktu yang tidak ditentukan, maka hendaklah mereka menulisnya supaya lebih dapat menjaga jumlah dan batas muamalah tersebut, serta lebih menguatkan saksi.<sup>17</sup>

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ؕ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْمَةٌ ءَلَّا تَعْمِرُوا إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ  
غَيْرِ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ؕ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ .<sup>18</sup>

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.

Ibnu Katsir menafsirkan ayat di atas dalam bukunya yaitu yang dimaksud dengan perjanjian yaitu menyangkut hal-hal yang diharamkan oleh Allah dan hal-hal yang diharamkan, dan hal-hal yang telah difardukan dan yang sudah ada batasan-batasannya dalam Al-Qur'an, dan janganlah kalian berkhianat dan melanggar hal tersebut. Aqad yang dimaksud di sini adalah aqad Allah atas hambanya seperti menjalankan syariat dan janji antara sesama manusia seperti aqad memberi amanah, jual beli dan segala jenis aqad.<sup>19</sup>

### 3. Rukun dan Syarat Akaq

Dalam melaksanakan suatu perikatan, terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Secara bahasa rukun adalah yang harus dipenuhi

<sup>17</sup> Ar-Rifa'i, Muhammad Nasib, Kemudahan dari Allah : *Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir*, (Jakarta, Gema Insani Press, 1999), hlm.438

<sup>18</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Terjemahan*, (Jakarta, Bumi Restu), hlm. 106

<sup>19</sup> Muhammad Nasib Al-rifa'i, *Taisiru Al-'aliyu Al-qadiu Li Ikhtishari Tafsir Ibn Katsir*, Jilid II, (Riyadh: Maktab Al-ma'arif, 1988), hlm 2.

untuk sahnya suatu pekerjaan. Sedangkan syarat adalah ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan.<sup>20</sup> Dalam syariah rukun dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi.

Sedangkan definisi syarat adalah sesuatu yang tergantung padanya keberadaan hukum *syar'i* dan ia berada diluar hukum itu sendiri, yang ketidakadnya menyebabkan hukum pun tidak ada.<sup>21</sup> Perbedaan antara rukun dan syarat menurut Ulama Ushul Fiqih rukun merupakan sifat yang kepadanya tergantung keberadaan hukum dan ia termasuk dalam hukum itu sendiri sedangkan syarat merupakan sifat yang kepadanya tergantung keberadaan hukum tetapi ia berada di luar hukum itu sendiri. Jika tidak ada rukuk daan sujud dalam shalat maka shalat itu batal, tidak sah. Syarat shalat salah satunya adalah wudhu merupakan bagian luar shalat tetapi dengan tidak adanya wudhu, shalat menjadi tidak sah.

Pendapat mengenai rukun perikatan atau sering disebut dengan rukun aqad dalam hukum Islam beraneka ragam dalam kalangan ahli fiqih. Dikalangan madzhab Hanafi berpendapat, bahwa rukun aqad hanya *Shigat al 'aqd* yaitu ijab dan qabul sedangkan syarat aqad adalah *al-aqidain* (subjek aqad) dan *mahallul aqd* (objek aqad).<sup>22</sup>

Pendapat dari kalangan madzhab Syafi'i termasuk Imam Ghazali dan kalangan Madzhab Maliki termasuk Syihab al-Karakhi bahwa *al-*

---

<sup>20</sup> Gemala Dewi, Wirdayaningsih, *Yeni salma Barlinti, Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2007), hlm.hlm. 50

<sup>21</sup> *Ibid.*, hlm. 50

<sup>22</sup> *Ibid.*, hlm. 50

*aqidain* dan *mahallul 'aqd* termasuk rukun aqad karena kedua hal tersebut merupakan salah satu pilar utama dalam tegaknya aqad.

Jumhur Ulama berpendapat bahwa rukun aqad adalah *al-aqidain*, *mahallul 'aqd*, *sighat al 'aqd* (tujuan aqad). Ia tidak menyebut keempat hal tersebut dengan rukun tetapi dengan *muqawimat 'aqd* (unsur-unsur penegak aqad). Sedangkan menurut T.M. Hasbi Ash-Shiddiqi keempat hal tersebut merupakan komponen-komponen yang harus dipenuhi untuk terbentuknya aqad.

- a. Subjek Perikatan (*al-'Aqidain*) ialah para pihak yang melakukan aqad. Sebagai pelaku dari suatu tindakan hukum tertentu, dalam hal ini tindakan hukum aqad (perikatan) dari sudut hukum adalah sebagai subjek hukum. Subjek hukum terdiri dari dua macam yaitu manusia dan badan hukum.
- b. Objek Perikatan (*Mahallul 'aqd*) adalah sesuatu yang dijadikan objek aqad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk objek aqad dapat berupa benda berujud seperti mobil dan rumah.
- c. Tujuan Perikatan (*Maudhu'ul 'aqd*) adalah tujuan hukum suatu aqad diisyaratkan untuk tujuan tersebut. Dalam hukum Islam, tujuan aqad ditentukan oleh Allah Swt. dalam Alquran dan nabi Muhammad Saw. Dalam Hadist. Menurut Ulama Fiqih tujuan aqad dapat dilakukan apabila sesuai dengan ketentuan syariah tersebut. Apabila tidak sesuai maka hukumnya tidak sah. seperti contoh A

dan B melakukan kerja sama untuk melakukan pembunuhan atau perampokan maka perikatan tersebut haram hukumnya.

- d. Ijab dan Qabul (*Sighat al'aqd*) adalah suatu ungkapan para pihak yang melakukan aqad berupa ijab dan qabul. Ijab merupakan suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.<sup>23</sup>

Setelah diketahui aqad merupakan salah satu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang atau lebih berdasarkan keridhaan masing-masing maka timbul bagi kedua belah pihak *haq* dan *iltijam* yang diwujudkan oleh aqad, rukun-rukun aqad ialah sebagai berikut:

- 1) *Aqid* ialah yang beraqad, terkadang masing-masing pihak terdiri dari satu orang, terkadang terdiri dari beberapa orang, misalnya penjual dan pembeli beras di pasar biasanya masing-masing pihak satu orang, ahli waris sepakat untuk memberikan sesuatu kepada pihak lain yang terdiri dari beberapa orang. Seseorang yang beraqad terkadang orang yang memiliki *haq* (*aqis ashli*) terkadang merupakan wakil dari yang memiliki *haq*.<sup>24</sup>
- 2) *Ma'qud 'Alaih* adalah benda-benda yang diaqadkan, seperti benda-benda yang dijual dalam aqad jual beli, dalam aqad *hibbah* (pemberian), dalam aqad gadai, utang yang dijamin seseorang dalam aqad kafalah.
- 3) *Maudhu'al 'aqd* adalah tujuan atau maksud pokok mengadakan aqad. Berbeda aqad maka berbedalah tujuan pokok aqad.

---

<sup>23</sup> *Ibid.*, hlm. 63

<sup>24</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta, PT RajaGrafindi Persada, 2008), hlm 47

- 4) *Shighat al 'aqd* adalah ijab dan qabul, ijab ialah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang beraqad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan aqad. Sedangkan qabul adalah perkataan yang keluar dari pihak yang beraqad pula yang diucapkan setelah adanya ijab.

Syarat aqad di bagi menjadi empat macam, yaitu:<sup>25</sup>

- a) Syarat Terbentuknya Aqad (*syurut al-in-'iqad*)

Masing-masing rukun (unsur) yang membentuk aqad di atas memerlukan syarat-syarat agar rukun itu dapat berfungsi membentuk aqad. Tanpa adanya syarat-syarat yang dimaksud, rukun aqad tidak dapat membentuk aqad. Dalam hukum Islam, syarat-syarat dimaksud dinamakan syarat-syarat terbentuknya aqad. Rukun pertama yaitu para pihak harus memenuhi dua syarat terbentuknya aqad, yaitu (1) Tamyiz, dan (2) berbilang (*at-ta'addud*). Rukun kedua yaitu pernyataan kehendak, harus memenuhi dua syarat juga, yaitu: (1) adanya penyesuaian ijab dan qabul, dengan kata lain tercapainya kata sepakat, dan yang (2) kesatuan majelis aqad. Rukun aqad ketiga yaitu objek aqad harus memenuhi tiga syarat, yaitu: (1) objek itu dapat diserahkan, (2) tertentu atau dapat ditentukan, dan (3) objek itu dapat ditransaksikan. Rukun keempat memerlukan satu syarat, dapat disimpulkan bahwa syarat terbentuknya aqad jumlahnya ada beberapa macam, yaitu:

---

<sup>25</sup> Syamsul Anwar, *Op.Cit*, hlm.68.

- a) Tamyiz
- b) Berbilang pihak
- c) Persesuaian ijab dab qabul
- d) Kesatuan majelis aqad
- e) Objek aqad dapat diserahkan
- f) Objek aqad tertentu atau dapat ditentukan
- g) Objek aqad dapat ditransaksikan
- h) Tujuan aqad tidak bertentangan dengan syara.

Kedelapan syarat ini beserta rukun aqad yang disebutkan terdahulu dinamakan pokok. Apabila pokok ini terpenuhi, maka tidak terjadi aqad dalam pengertian bahwa aqad tidak memiliki wujud yuridis syar'i apapun. Aqad semacam ini disebut aqad batil.

b) Syarat keabsahan Aqad

Perlu ditegaskan bahwa dengan memenuhi rukun dan syarat terbentuknya, suatu aqad memang sudah terbentuk dan mempunyai wujud yuris syar'i, namun blum serta merta sah. Sahnya suatu aqad, rukun dan syarat terbentuknya aqad tersebut memerlukan unsur-unsur penyempurna ini disebut keabsahan aqad. Syarat keabsahan ini dibedakan menjadi dua macam, yaitu syarat keabsahan umum yang berlaku terhadap semua aqad atau paling tidak berlaku dari kebanyakan aqad dan syarat keabsahan khusus yang berlaku masing-masing aneka aqad khusus.

c) Syarat berlakunya akibat Hukum

Apabila memenuhi rukun dan syarat terbentuknya syarat-syarat keabsahan maka suatu aqad dinyatakan sah. Akan tetapi, meskipun sudah sah ada kemungkinan bahwa akibat-akibat hukum aqad tersebut belum dapat dilaksanakan. Aqad belum dapat dilaksanakan akibat hukumnya itu, meskipun sudah sah disebut aqad *maukuf* (terhenti/tergantung). Agar dilaksanakan akibat hukumnya, aqad sudah sah itu harus memenuhi dua syarat berlakunya akibat hukum, yaitu: adanya kewenangan sempurna atas objek aqad dan adanya kewenangan atas tindakan hukum yang harus dilakukan.

d) Syarat mengikatnya aqad (*syarthul luzum*)

Pada dasarnya apabila suatu aqad telah memenuhi rukun dan syaratnya maka aqad tersebut sudah dapat dikatakan sah dan mengikat bagi para pihak dan tidak boleh salah satu menarinya kembali persetujuannya secara sepihak tanpa kesepakatan pihak lain.

Adapun syarat-syarat aqad setiap pembentuk aqad, aqad mempunyai syarat yang ditentukan syara yang wajib disempurnakan. Syarat terjadinya aqad ada dua macam:

- 1) Syarat-syarat yang bersifat umum, yaitu syarat-syarat yang wajib sempurna wujudnya dalam berbagai aqad.
- 2) Syarat-syarat yang bersifat khusus, yaitu syarat syarat yang wujudnya wajib ada dalam sebagian aqad. Syarat khusus ini bisa disebut juga syarat *idhafi* (tambahan) yang harus ada disamping



syarat-syarat yang umum seperti syarat adanya saksi dalam pernikahan.<sup>26</sup>

Sebenarnya aqad-aqad harus dikhususkan untuknya beberapa syarat atau boleh juga dengan perkataan syarat-syarat *idlafiyh* (syarat-syarat tambahan) yang harus ada disamping syarat-syarat umum seperti syarat adanya saksi untuk terjadinya nikah, dan seperti tidak boleh adanya *ta'liq* dalam *aqad mu'awadlah* dan *aqad tamlik* seperti jual beli dan hibah, ini merupakan syarat *idlafiyah*.

Syarat-syarat umum yang harus terdapat dalam segala macam syarat ialah:

- a) Kedua belah pihak cakap berbuat;
- b) Yang dijadikan objek aqad, dapat menerima hukumnya;
- c) Aqad itu diizinkan oleh syara, dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya dan melaksanakannya walaupun dia bukan si aqid itu sendiri;
- d) Janganlah aqad itu yang dilarang syara;
- e) Aqad itu memberi faedah;
- f) Ijab itu berjalan terus, tidak dicabut, sebelum terjadinya qabul;
- g) Bertemu di majlis aqad.<sup>27</sup>

Rukun dan syarat aqad dalam konsep syariah:

- a) Rukun Aqad

Merupakan persyaratan penting yang harus ada dalam setiap aqad.

Tidak adanya salah satu unsur dalam rukun aqad tersebut dapat

---

<sup>26</sup> *Ibid.*, hlm. 50

<sup>27</sup> Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, Pengantar Fiqih Muamalah, (Semarang; Pustaka Rizki Putra, 2009), hlm. 29

mengakibatkan batalnya suatu aqad. Dalam setiap aqad syariah rukun aqad harus ada subjek aqad (*aqid*), objek yang diperjanjikan (*al-mauqud*), dan sepakat yang dinyatakan (*shighatul aqad* atau *ijab qabul*).

b) Syarat Aqad

Merupakan suatu syarat yang dapat dilaksanakannya suatu aqad. Seperti halnya syarat sah perjanjian berdasarkan kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat. Syarat pelaksanaan aqad meliputi syarat subjektif dan syarat objektif.<sup>28</sup>

#### 4. Macam-macam Aqad

Aqad banyak macamnya dan berlainan nama serta hukumnya, lantaran berlainan objeknya. Hukum Islam sendiri telah memberikan nama-nama itu untuk membedakan satu dengan yang lain. Para ulama fiqih mengemukakan bahwa aqad itu dapat dibagi jika dilihat dari beberapa segi. Berikut ini akan diuraikan aqad dilihat dari segi keabsahan menurut syara. Maka aqad terbagi menjadi dua yaitu aqad *shahih* dan aqad aqad tidak *shahih*.<sup>29</sup> Akan lebih jelasnya berikut ini diuraikan mengenai keterangan aqad tersebut

a. Aqad *Shahih*

Aqad *shahih* yaitu merupakan aqad yang telah memenuhi rukun dan syarat-syaratnya. Hukum dari aqad *shahih* ini adalah berlakunya seluruh akibat hukum yang ditimbulkan aqad itu dan

---

<sup>28</sup> *Ibid.*, hlm. 8

<sup>29</sup> Wahab Az-Zuhaili, *Al-Fiqih Al-Islami Wa Adilatuhu*, (Beirut: Daar Al-Fikr, 1984), hlm. 231.

mengikat bagi para pihak-pihak yang beraqad. Aqad *shahih* ini dibagi oleh ulama Hanafiah dan Malikiyah menjadi dua macam, yaitu:

- 1) *Aqad Nafiz* (sempurna untuk dilaksanakan) yaitu aqad yang dilangsungkan dengan memenuhi rukun dan syaratnya dan tidak ada penghalang untuk melaksanakannya.
- 2) *Aqad Mauquf* yaitu aqad yang dilakukan seseorang yang cakap bertindak hukum, tetapi ia tidak memiliki kekuatan untuk melangsungkan dan melaksanakan aqad itu. Seperti aqad yang dilakukan oleh anak yang telah *mumayyis*.

b. Aqad Tidak Shahih

Aqad tidak *shahih* yaitu aqad yang terdapat kekurangan pada rukun dan syaratnya, sehingga seluruh akibat hukum aqad itu tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang beraqad. Kemudian ulama Hanifiah membagi aqad *shahih* ini menjadi dua macam, yaitu: aqad *batil* dan aqad *fasid*. Suatu aqad dikatakan *batil* apabila aqad itu tidak memenuhi salah satu rukunnya atau ada larangan langsung dari syara'. Sedangkan aqad *fasid* menurut mereka adalah suatu aqad yang pada syaratnya diisyaratkan, tetapi sifat yang diadakkan itu tidak jelas.

c. Aqad *Munjiz*

Yaitu aqad yang dilaksanakan pada waktu selesainya aqad. Pernyataan aqad yang diikuti dengan pelaksanaan aqad ialah

pernyataan yang tidak disertai dengan syarat-syarat dan tidak pula ditentukan waktu pelaksanaan setelah adanya aqad.

d. *Aqad Mu'allaq*

Yaitu aqad yang didalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat yang telah ditentukan dalam aqad. Seperti penentuan penyerahan barang-barang yang diaqadkan setelah adanya pembayaran.

e. *Aqad Mudhaf*

Aqad *mudhaf* yaitu aqad yang didalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat mengenai penangguhan pelaksanaan ditangguhkan hingga waktu yang ditentukan, perkataan ini sah dilakukan pada waktu aqad, akan tetapi belum mempunyai akibat hukum sebelum tibanya waktu yang telah ditentukan.

Selain aqad *munjiz*, *mu'allaq* dan *mudhaf* macam-macam aqad beranekaragam tergantung dari sudut pandang tujuannya, mengingat ada perbedaan tinjauan, maka aqad akan ditinjau dari segi:

- 1) Ada dan tidaknya qismah pada aqad, maka aqad terbagi menjadi dua bagian yaitu aqad *musammah* dan aqad *ghair musammah*.
- 2) Diisyaratkan dan tidaknya aqad, ditinjau dari segi aqad terbagi menjadi dua bagian yaitu aqad *musyara'ah* dan aqad *mamnu'ah*.
- 3) Sah batalnya aqad, ditinjau dari segi ini terbagi menjadi dua:
  - a) Aqad *Shahibah* yaitu aqad-aqad yang mencukupi persyaratannya, baik syarat khusus maupun syarat umum.

- b) Aqad *Fasihah* yaitu aqad aqad-aqad yang cacat atau cidera karena kurang salah satu syarat-syaratnya baik itu syarat khusus maupun syarat umum.
- 4) Sifat bendanya, ditinjau dari segi sifat ini benda aqad terbagi menjadi dua:
  - a) Aqad *Ainiyah* yaitu aqad yang diisyaratkan dengan penyerahan barang-barang seperti jual beli.
  - b) Aqad *ghairr aniyah* yaitu aqad yang disertai dengan penyerahan barang-barang, Karena tanpa penyerahan barangpun aqad sudah berhasil seperti aqad amanah.
- 5) Cara melakukannya, dari segi ini aqad dibagi menjadi dua bagian:
  - a) Aqad yang harus dilaksanakan dengan upacara tertentu seperti aqad pernikahan dihadiri oleh dua orang saksi.
  - b) Aqad *ridla'iyah* yaitu aqad yang dilakukan tanpa upacara tertentu dan terjadi karena keridhaan kedua belah pihak.
- 6) Berlakunya dan tidaknya aqad, dibagi menjadi dua bagian:
  - a) Aqad *Nafidzah* yaitu aqad yang bebas terlepas dari penghalang-penghalang.
  - b) Aqad *Mauqufah* yaitu aqad yang bertalian dengan persetujuan-persetujuan.
- 7) Tukar menukar hak, dari segi ini dibagi menjadi empat bagian:

- a) Aqad *Mu'athah* yaitu kedua belah pihak yang melakukan aqad masing-masing memberikan barter kepada yang lainnya tanpa menyebutkan ijab dan qabul.
  - b) Aqad *Mu'awadlah* yaitu aqad yang berlaku atas dasar timbal balik seperti jual beli.
  - c) Aqad *Tabarru'at* yaitu aqad yang berlaku atas dasar pemberian dan pertolongan seperti hibah.
  - d) Aqad yang *tabarru'at* pada awalnya menjadi aqad *mu'awadlah* pada akhirnya seperti *qiradh* dan *kafalah*.
- 8) Harus dibayar tidaknya, dari segi ini aqad dibagi menjadi tiga bagian:
- a) Aqad *dhaman* yaitu aqad yang menjadi tanggung jawab pihak kedua sesudah benda-benda diterima seperti *qaradh*.
  - b) Aqad *Amanah* yaitu tanggung jawab oleh kerusakan pemilik benda.

Aqad yang dipengaruhi oleh beberapa unsur, salah satu segi merupakan *dhaman*, menurut segi yang lain merupakan *amanah*, seperti *rahn* (gadai).

## 5. Batal atau Berakhirnya Aqad

Suatu aqad dipandang berakhir apabila telah tercapai tujuannya. Dalam aqad jual beli misalnya, aqad dipandang telah berakhir apabila barang telah berpindah milik kepada pembeli dan harganya telah menjadi milik penjual. Dalam aqad gadai dan pertanggungan (*kafalah*), aqad dipandang telah berakhir apabila hutang telah dibayar.

Selain telah tercapai tujuannya aqad dipandang berakhir apabila terjadi *fasakh* (pembatalan) atau telah berakhir waktunya. *Fasakh* terjadi karena sebab-sebabnya sebagai berikut:

- a. Di-*Fasakh* (dibatalkan) karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan syara'. Seperti yang disebutkan dalam aqad rusak. Misalnya jual beli yang tidak memenuhi syarat kejelasan.
- b. Dengan sebab-sebab *khiyar* baik *khiyar rukyat*, cacat, syarat, atau *khiyar majelis*.
- c. Selain satu pihak dengan persetujuan pihak lain membatalkan karena merasa menyesal atas aqad yang baru saja dilakukan. *Fasakh* dengan cara ini disebut *iqalah*. Dengan hubungan ini dengan hadist Nabi riwayat Abu daud mengajarkan bahwa, barang siapa mengabulkan permintaan pembatalan orang yang menyesal atas aqad jual beli dilakukan, Allah swt. akan menghilangkan kesukarannya pada hari kiamat kelak.
- d. Karena kewajiban yang ditimbulkan, oleh adanya aqad tidak dipenuhi oleh pihak-pihak bersangkutan. Misalnya *khiyar* pembayaran penjual mengatakan bahwa ia menjual barang kepada pembeli, dengan ketentuan apabila dalam tempo seminggu harganya tidak dibayar. Aqad jual beli menjadi batal, apabila pembeli dalam waktu yang ditentukan itu membayar, aqad berlangsung. Akan tetapi apabila ia tidak membayar akan menjadi rusak (batal).

- e. Karena habis waktunya, seperti dalam aqad sewa-menyewa berjangka waktu tertentu dan tidak dapat diperpanjang.
- f. Karena tidak mendapat izin pihak yang berwenang
- g. Karena kematian, mengenai kematian ini terdapat perbedaan pendapat para fuqaha mengenai masalah apakah kematian pihak-pihak yang melakukan aqad mengakibatkan berakhirnya aqad. Sejalan dengan perbedaan pendapat mereka apakah akan ditimbulkan oleh aqad itu dapat diwariskan atau tidak. Demikian pula adanya perbedaan pendapat tentang bagaimana terjadinya aqad-aqad tertentu serta sifat atau watak masing-masing.

Jadi apakah kematian salah satu pihak yang mengadakan aqad mengakibatkan berakhirnya aqad atau tidak, pada umumnya dapat disimpulkan bahwa apabila aqad menyangkut hak-hak perorangan bukan hak-hak kebendaan, kematian salah satu pihak mengakibatkan berakhirnya aqad. Seperti perwalian, perwakilan, dan sebagainya. Apabila aqad menyangkut hak-hak kebendaan terdapat berbagai macam ketentuan bergantung kepada bentuk dan sifat aqad yang diadakan.<sup>30</sup>

Berakhirnya aqad berbeda dengan *fasakh* dan batalnya aqad. Berakhirnya aqad karena *fasakh* adalah rusak atau putusnya aqad yang mengikat antara *muta'qidain* (kedua belah pihak yang melakukan aqad) yang disebabkan karena adanya kondisi atau sifat-sifat tertentu yang dapat merusak iradah, para fuqaha berpendapat suatu aqad dapat berakhir apabila:

---

<sup>30</sup> Gemala Dewi, dkk, *Op.Cit.*, hlm. 93-95



- 1) Telah jatuh tempo atau berakhirnya masa berlaku aqad yang telah disepakati.
- 2) Terealisasinya tujuan aqad secara sempurna.
- 3) Berakhirnya aqad karena *fasakh* atau digugurkan oleh pihak-pihak yang beraqad.
- 4) Salah satu pihak beraqad meninggal dunia.

### **BAB III**

#### **LAPORAN HASIL PENELITIAN**

##### **A. Gambaran Umum Kantor Notaris - PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn.**

Kantor Notaris Riadh Indrawan mulai dibuka sejak bulan Oktober 2015.

Beliau (*read*: Riadh Indrawan), mempunyai riwayat pendidikan yaitu:

1. S1 Fakultas Hukum Universitas Lampung, 1996
2. S2 Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung, 2006
3. S2 Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, 2012
4. Lulus PERADI

Diangkat sebagai Notaris Bandar Lampung berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor : AHU-00494.AH.02.01 Tahun 2015 tanggal 28 Agustus 2015<sup>1</sup>, serta telah disumpah jabatan sebagai Notaris pada tanggal 27 Oktober 2015 sesuai dengan Berita Acara Pengambilan Sumpah Nomor: W9.AH.02.01-3855<sup>2</sup>. Kemudian diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 419/KEP-17.3/XI/2015 tanggal 23 November 2015<sup>3</sup>, serta telah disumpah jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada tanggal 17 Februari 2016 sesuai dengan Berita Acara Pengangkatan Sumpah Jabatan PPAT Nomor : 117/BA-18.71-300/II/2016.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor : AHU-00494.AH.02.01

<sup>2</sup> Berita Acara Pengambilan Sumpah Nomor: W9.AH.02.01-3855

<sup>3</sup> Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 419/KEP-17.3/XI/2015

<sup>4</sup> Berita Acara Pengangkatan Sumpah Jabatan PPAT Nomor : 117/BA-18.71-300/II/2016

Kantor Notaris Riadh Indrawan terletak di Jalan Raden Imba Kesuma Nomor 19, Kelurahan Sumur Putri, Kecamatan Teluk Betung Selatan, Kota Bandar Lampung. Sebelum berkantor di alamat ini, kantor ini terletak di Jalan Way Umpu Nomor 37, Kelurahan Pahoman, Teluk Betung Selatan, Kota Bandar Lampung. Akan tetapi setelah setahun dibuka, kantor ini dipindahkan ke alamat yang sekarang ditempati. Kantor Notaris dibangun di atas tanah seluas 610 M<sup>2</sup> dan mempunyai bangunan seluas 10 M x 15 M dengan dua lantai. Kantor Notaris terletak di dekat Perumahan Elit Citra Land Bandar Lampung dan Sekolah Lazuardi Haura Global Islmaic School. Kantor Notaris mempunyai batas wilayah yaitu :

- Sebelah utara : tanah milik orang lain
- Sebelah selatan : tanah milik orang lain
- Sebelah barat : kebun/kali
- Sebelah timur : jalan raya

Dalam dunia kenotariatan, Kantor Notaris Riadh Indrawan terbilang masih sangat baru karena baru genap dua tahun sejak Surat Keputusan pengangkatan dikeluarkan. Akan tetapi, sudah terdapat beberapa Lembaga Keuangan yang menjadi rekanan kantor ini. Di antaranya PT. Bank Perkreditan Rakyat Dhana Sewu, Koperasi Simpan Pinjam Indosurya Cipta, PT Indosurya Inti Finance, dan PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Serta ada beberapa lembaga keuangan yang sedang dalam proses.

Kantor Notaris Riadh Indrawan dikelola sendiri oleh Beliau dan empat orang karyawannya dengan pembagian kerja atau *job desk* masing-masing. Untuk

pembagiannya sendiri, di kantor ini terdapat asisten Notaris, kepala administrasi, dan *office boy*. Berikut nama-nama karyawan yang bekerja di Kantor Notaris Riadh Indrawan :<sup>5</sup>

**Tabel I**  
**Daftar Nama Karyawan**

No.	Nama dan Pendidikan	Jabatan
1	<b>Fricilia, S.H.</b> (Sarjana Hukum, Universitas Lampung, 2016)	Asisten Notaris
2	<b>Muhammad Saldy Zulyanputra, S.H.</b> (Sarjana Hukum, Universitas Padjadjaran, 2016)	Asisten Notaris
3	<b>Rike Nurjannah, S.H.I.</b> (Sarjana Hukum Islam, Institut Agama Islam Negeri Lampung, 2016)	Kepala Administrasi
4	<b>Deddy Arifin</b>	<i>Office Boy</i>

Keempat karyawan di atas mempunyai peran dan tugas masing-masing, akan tetapi tugas tersebut tidaklah mutlak harus dikerjakan oleh masing-masing karyawan. Semua karyawan, kecuali *office boy* harus saling belajar dan melengkapi tugas masing-masing, asisten notaries harus tau dan mengerti tugas kepala administrasi, begitu pula sebaliknya. Untuk pembuatan akta sendiri, asiste Notaris mempunyai tugas yang berat karena haruslah cermat dan teliti agar tidak

---

<sup>5</sup> Wawancara dengan Bapak Riadh Indrawan, Pemilik Kantor Notaris, tanggal 24 Agustus 2017

terjadi kesalahan. Dokumen yang masuk juga harus dipastikan keasliannya dan legal atau sah di mata hukum.<sup>6</sup>

Untuk fasilitas, Kantor Notaris Riadh Indrawan yang mempunyai bangunan dua lantai terdapat ruangan-ruangan yang dipergunakan untuk karyawan, *client*, ruang *office boy*, dan ruang pribadi Notaris. Pada lantai pertama, terdapat ruangan antara lain :<sup>7</sup>

1. Ruang tamu;
2. Ruang perikatan kecil;
3. Lemari penyimpanan berkas;
4. Musholla;
5. Dapur / *Kitchen Set*;
6. Toilet dan Kamar mandi;
7. Ruang Makan; dan
8. Ruang tidur *office boy*.

Sedangkan pada lantai kedua atau lantai atas, ruangan yang tersedia antara lain :

1. Ruang Karyawan;
2. Ruang rapat/perikatan besar;
3. Ruang Pribadi Notaris;
4. Balkon;
5. Ruang Brankas atau SDB.

---

<sup>6</sup>*Ibid.*

<sup>7</sup> Wawancara dengan Rike Nurjannah, Kepala Administrasi Kantor Notaris, tanggal 24 Agustus 2017

Adapun beberapa inventaris yang dimiliki oleh Kantor Notaris Riadh Indrawan, yaitu :

**Tabel 2**  
**Inventaris Kantor Notaris – PPAT Riadh Indrawan**

<b>No.</b>	<b>Nama</b>	<b>Jumlah</b>
1.	Komputer	3 unit
2.	Laptop	1 unit
3.	Printer	4 unit
4.	Set Meja & Kursi	5 unit
5.	Set Meja & Kursi Rapat	2 unit
6.	Ruang Rapat	2
7.	Ruang tamu	1
8.	Kitchen Set	1
9.	Musholla	1
10.	<i>Libarary</i>	1
11.	SDB	2 unit
12.	Alat Pemadam Kebakaran	1 unit
13.	Lemari Penyimpanan Berkas	3 unit
14.	AC	6 unit
15.	CCTV	6 unit
16.	Kipas Angin	1 unit
17.	Loker	2 unit

Semua inventaris di atas adalah salah satu syarat dibukanya kantor Notaris. Akan tetapi, syarat tersebut tidaklah mutlak yang apabila tidak terpenuhi maka

belum bisa membuka kantor sendiri. Kantor ini sangatlah nyaman karena terletak jauh dari kemacetan dan *hiruk pikuk* ibukota. Suasana yang asri dan lingkungan yang nyaman membuat karyawan dan *client* sangat betah berlama-lama di kantor ini. *Design* bangunan yang modern membuat kantor ini terlihat cantik dan berkelas. Seperti yang kita tahu, selain pelayanan yang baik, lokasi dan kantor yang nyaman juga dapat menjadi daya tarik *client* yang datang ke kantor.

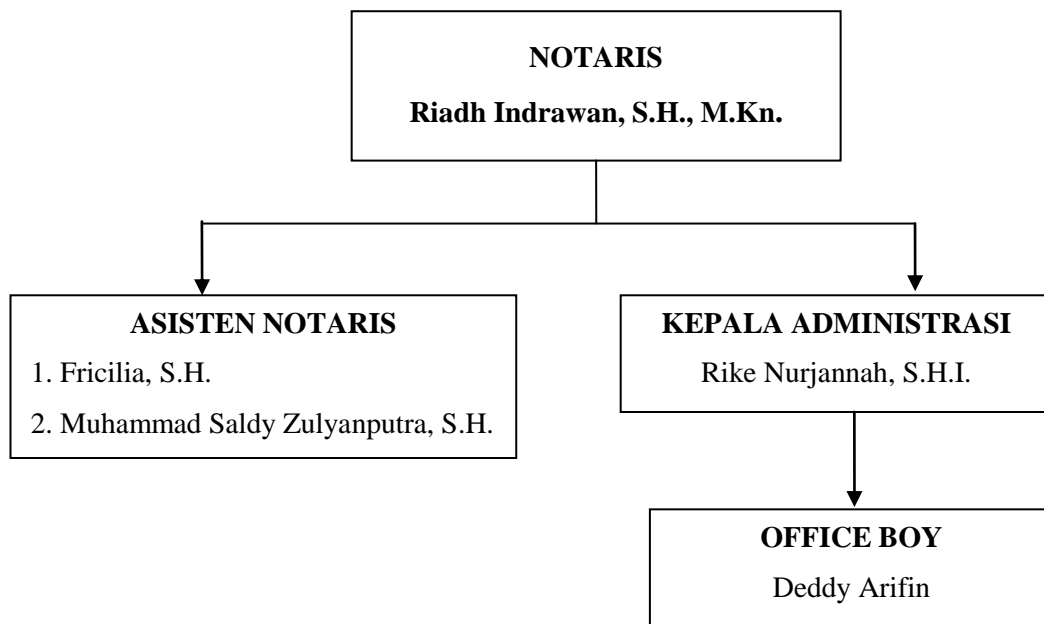
**B. Struktur Pengurus Kantor Notaris - PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn.**

Kantor Notaris adalah kantor milik perorangan dimana secara kepengurusan juga tidaklah terlalu banyak struktur. Kantor ini dipimpin dan dikelola sendiri oleh Bapak Riadh selaku Notaris. Akan tetapi, seiring dengan berjalannya sistem dalam pekerjaan, Beliau dibantu oleh beberapa karyawan yang sudah mempunyai *job desk* masing-masing. Begitu pula dalam pengelolaan, Beliau juga meminta saran bagaimana agar sistem manajemen yang ada di dalam kantor berjalan dengan baik dan sesuai dengan *Standard Operating Procedure* (SOP) atau dalam Bahasa Indonesia dikenal dengan Prosedur Operasi Standar (POS). Prosedur Operasi Standar (POS) sendiri mempunyai arti dalah suatu set instruksi yang memiliki kekuatan sebagai suatu petunjuk atau direktif.<sup>8</sup> Dimana hal tersebut akan menjadi tolak ukur apakah sistem manajemen berjalan baik atau tidak.

---

<sup>8</sup> [https://id.wikipedia.org/wiki/Prosedur\\_operasi\\_standar](https://id.wikipedia.org/wiki/Prosedur_operasi_standar)

**Tabel 3**  
**Struktur Kantor Notaris Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn.**



*Job desk:* <sup>9</sup>

1. Asisten Notaris

- a. Membuat surat, perjanjian, serta akta yang berhubungan dengan pertanahan dan kenotariatan;
- b. Membuat akta risalah rapat;
- c. Membuat kopi dari asli surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya (legalisir);
- e. Mengatur jadwal perikatan;
- f. Menjahit minuta akta serta salinannya;

---

<sup>9</sup> Wawancara dengan Rike Nurjannah, *Opcit.*



- g. Menghubungi klien atau legal bank apabila terdapat kekurangan data yang diperlukan untuk ke BPN.

## 2. Kepala Administrasi

- a. Membuat laporan keuangan kantor (terkait kas masuk dan kas keluar);
- b. Membuat laporan perpajakan;
- c. Menulis surat masuk dan surat keluar, baik untuk Instansi atau Lembaga maupun kepada klien;
- d. Mengurus akta yang harus didaftarkan ke BPN, Dinas Pendapatan Daerah, serta Pengadilan Negeri;
- e. Membuat *invoice*, *covernote*, serta tanda terima dokumen dan mengarsipkannya;
- f. Bertanggung jawab atas arsip berkas-berkas yang ada di kantor.

## 3. Office Boy

- a. Membersihkan dan merapikan meja, kursi, komputer dan perlengkapan lainnya;
- b. Membersihkan lantai;
- c. Menyediakan minuman untuk tamu;
- d. Membereskan piring, gelas, dan perlengkapan dapur;
- e. Mengambil dan membereskan gelas minum tamu;
- f. Membuang sampah yang ada di ruang kerja dan area tanggung jawabnya.

**C. Jenis-Jenis Akta yang Dapat Dibuat di Kantor Notaris - PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn.**

Dalam dunia kenotariatan, banyak akta yang dapat dibuat oleh Notaris-PPAT. Secara wewenang, Notaris dan PPAT mempunyai wewenang yang berbeda dalam pembuatan akta. Ada akta yang hanya dapat dibuat oleh Notaris, begitu pula dengan PPAT. Berikut daftar akta yang dapat dibuat oleh Notaris-PPAT :<sup>10</sup>

**Tabel 4**  
**Akta Notaris**

<b>No.</b>	<b>Nama Akta</b>
1	Akta Pendirian dan Anggaran Dasar Badan Hukum (CV, Firma, PT, Yayasan, Lembaga, dan Perkumpulan)
2	Akta Jaminan Fidusia
3	Akta Pengakuan Hutang, Akta Perjanjian Kredit, Akta Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja, Akta Perjanjian Pengosongan, Akta Corporate Guarantee & Akta Personal Gurantee
4	Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan
5	Akta Persetujuan dan Kuasa (Kuasa Untuk Menjual & Kuasa Untuk Membeli)
6	Akta Wasiat
7	Perjanjian Perikatan Jual Beli
8	Akta Perjanjian Kerjasama (Memorandum Of Understanding)
9	Berita Acara Rapat (Yayasan & PT)
10	Akta Pembubaran Badan Hukum (CV, Firma, PT, Yayasan, Lembaga, dan Perkumpulan)

---

<sup>10</sup> Wawancara dengan Fricilia, Asisten Kantor Notaris, tanggal 24 Agustus 2017

11	Akta Pembatalan
----	-----------------

**Tabel 5**  
**Akta PPAT**  
**Nama Akta**

<b>No.</b>	<b>Nama Akta</b>
1	Akta Hibah
2	Akta Jual Beli
3	Akta Pembagian Hak Bersama
4	Akta Pemberian Hak Tanggungan
5	Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan
6	Akta Tukar Menukar
7	Akta Pemberian HGB/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik

Dari beberapa contoh akta yang dapat dibuat oleh Notaris-PPAT, ada beberapa hal juga yang dapat dilakukan dengan menggunakan jasa Notaris-PPAT, yaitu : <sup>11</sup>

1. Legalisasi, yaitu Surat di bawah tangan yang disahkan, yang ditanda tangani di hadapan Notaris. Dokumen atau surat yang dapat dilegalisasi salah satunya adalah surat kuasa yang di bawah tangan.
2. *Waarmerking*, yaitu Surat di bawah tangan yang dibukukan oleh Notaris. Dokumen atau surat yang dapat dilegalisasi salah satunya adalah surat pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani oleh si pembuat pernyataan.

---

<sup>11</sup> Wawancara dengan Bapak Riadh Indrawan, *Op.Cit.*

**D. Tarif Pembuatan Akta di Kantor Notaris - PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn.**

Setiap Notaris-PPAT mempunyai tarif yang berbeda-beda terhadap jasa atas pekerjaannya. Akan tetapi, tarif tersebut tidaklah mutlak besarnya. Ada beberapa tarif yang harganya menyesuaikan harga tanah, luas tanah, dan letak tanah itu sendiri dan ada pula yang harganya di luar biaya pembuatan akta, contohnya perizinan, pembuatan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), Surat Izin Tempat Usaha (SITU) dan lain-lain yang harus didaftarkan.<sup>12</sup>

**Tabel 6**  
**Tarif Akta Notaris-PPAT**

No.	Nama Akta	Tarif
1	Akta Pendirian dan Anggaran Dasar Badan Hukum CV/Firma	Rp 2.500.000 s/d Rp 4.000.000
2	Akta Pendirian dan Anggaran Dasar Badan Hukum PT	Rp 5.000.000 s/d Rp 10.000.000
3	Akta Pendirian dan Anggaran Dasar Badan Hukum Yayasan	Rp 4.500.000 s/d Rp 10.000.000
4	Akta Pendirian dan Anggaran Dasar Badan Hukum Perkumpulan	Rp 2.500.000 s/d Rp 4.000.000
5	Akta Pendirian dan Anggaran Dasar Badan Hukum Lembaga	Rp 2.500.000 s/d Rp 4.000.000
6	Akta Jaminan Fidusia	Rp 1.000.000 s/d (tergantung dengan nilai jaminan fidusia yang ditentukan oleh Bank)
7	Akta Pengakuan Hutang, Akta Perjanjian Kredit, Akta Perjanjian	Rp 1.500.000 s/d (tergantung dengan plafond kredit yang

<sup>12</sup> Wawancara dengan Rike Nurjannah, *Op.Cit.*

	Pembiayaan Modal Kerja, Akta Perjanjian Pengosongan, Akta Corporate Guarantee & Akta Personal Gurantee	dipinjam pada Bank)
8	Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan	Rp 1.500.000 s/d (tergantung dengan nilai hak tanggungan yang ditentukan oleh Bank)
9	Akta Persetujuan dan Kuasa (Kuasa Untuk Menjual & Kuasa Untuk Membeli)	Rp 2.500.000 s/d Rp 4.000.000
10	Akta Wasiat	Rp 2.500.000 s/d Rp 4.000.000
11	Perjanjian Perikatan Jual Beli	Rp 1.500.000 s/d (tergantung luas tanah dan zona yang ditentukan oleh BPN)
12	Akta Perjanjian Kerjasama (Memorandum Of Understanding)	Rp 2.500.000 s/d Rp 4.000.000
13	Berita Acara Rapat (Yayasan & PT)	Rp 2.500.000 s/d Rp 4.000.000  (atau <i>include</i> dengan Akta Pendirian dan Anggaran Dasar Badan Hukum )
14	Akta Hibah	Rp 2.500.000 s/d (tergantung luas tanah dan zona yang ditentukan oleh BPN)
15	Akta Jual Beli	Rp 4.000.000 s/d (tergantung

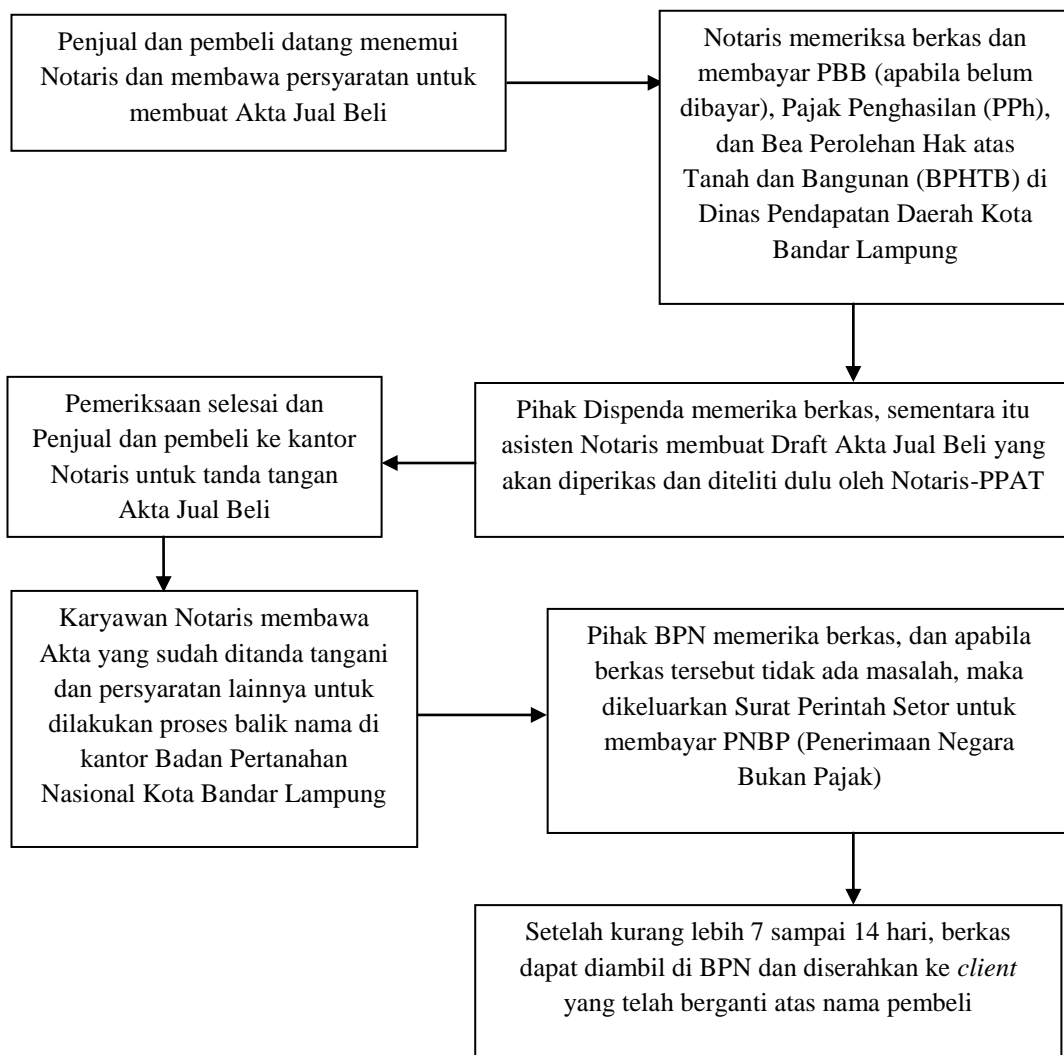
		luas tanah dan zona yang ditentukan oleh BPN)
16	Akta Pembagian Hak Bersama	Rp 3.500.000 s/d (tergantung luas tanah dan zona yang ditentukan oleh BPN
17	Akta Pemberian Hak Tanggungan	Rp 2.500.000 s/d s/d (tergantung dengan nilai hak tanggungan yang ditentukan oleh Bank)
18	Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan	Rp 3.000.000 s/d Rp 10.000.000
19	Akta Tukar Menukar	Rp 3.000.000 s/d (tergantung besaran pada objek)
20	Akta Pemberian HGB/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik	Rp 2.500.000 s/d (tergantung dengan nilai hak tanggungan yang ditentukan oleh Bank)
21	Akta Hibah	Rp 3.000.000 s/d (tergantung luas tanah dan zona yang ditentukan oleh BPN

#### **E. Proses Pembuatan Akta Jual Beli**

Dunia kenotariatan bukanlah dunia yang susah bahkan tidak bisa dijangkau oleh masyarakat. Pelayanan yang cepat dan mudah menjadi daya tarik masyarakat untuk menggunakan jasa Notaris dalam membantu membuat akta penting. Tidak dapat dipungkiri bahwa pembuatan akta terbanyak dalam jasa Notaris-PPAT

adalah pembuatan akta jual beli. Namun, banyak mayoritas masyarakat yang ragu karena mahal dan banyaknya syarat yang harus dipersiapkan. Maka dari itu, dalam hal ini, penyusun akan menjelaskan secara rinci dan *detail* proses pembuatan akta jual beli sampai dengan selesai.<sup>13</sup>

**Tabel 7**  
**Proses Pembuatan Akta Jual Beli**



<sup>13</sup> Wawancara dengan Muhammad Saldy, Asisten Kantor Notaris, tanggal 24 Agustus 2017

Apabila dilihat dari tabel di atas, pembuatan akta jual beli sampai proses balik nama bukanlah sesuatu yang sulit dan membutuhkan waktu lama, melainkan sebaliknya. Berikut penjelasan dari tabel di atas :

- Proses Pertama : Proses pembuatan akta jual beli dimulai dengan datangnya *client* ke kantor untuk menanyakan syarat dan biaya pembuatan Akta Jual Beli (selanjutnya disingkat AJB). Biasanya dalam hal ini calon pembeli sendiri yang menyiapkan syarat dan menanggung segala biaya dari awal prosesnya. Berikut syarat yang harus disiapkan oleh calon pembeli :
  1. Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga, Buku Nikah calon penjual serta istri dan calon pembeli serta istri;
  2. Surat Keterangan Lunas PBB selama lima tahun berjalan;
  3. Sertipikat Hak Milik/ Guna Bangunan/ Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan objek jual beli (asli dan salinan);
  4. Kwitansi pembelian (apabila ada).
- Proses Kedua : Notaris dan *staff* memeriksa semua berkas yang ada dan memberitahu *client* apabila berkas tersebut ada yang berbeda. Contohnya: nama di KTP dan KK berbeda, maka perlu dibuatkan Surat Keterangan Beda Nama dari kelurahan alamat yang tertera pada KTP atau bias dibuatkan surat pernyataan, kemudian di-*waarmerking* oleh Notaris. Selanjutnya *staff* akan pergi ke Dinas Pendapatan Daerah Kota Bandar Lampung untuk mengajukan harga jual beli tanah tersebut dan meminta blanko Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disingkat BPHTB) serta mengajukan berkas si calon



pembeli. Waktu yang dibutuhkan untuk mengurus hal ini adalah selama lima sampai tujuh hari kerja.

- Proses Ketiga : Dalam hal ini, Dispenda melakukan pemeriksaan atas berkas-berkas yang dimiliki oleh calon pembeli. Hal yang sangat diperhatikan adalah harga penjualan haruslah sesuai dengan letak, luas, dan zona tanah itu sendiri. Ada beberapa kasus bahwasanya harga tanah sangat tidak sesuai alias dimanipulasi oleh Notaris dan calon pembeli agar pembayarannya pajaknya kecil. Namun dalam hal ini, Notaris Riadh Indrawan sangat mengikuti prosedur yang ada agar tidak menyalahi aturan yang berlaku, atau dalam kata lain harga penjualan yang menentukan adalah pihak Dispenda. Sementara harga penjualan dan BPHTB sedang diproses, *staff* akan menyiapkan Draft AJB yang selanjutnya akan diperiksa oleh Notaris agar tidak terjadi kesalahan dalam penulisan karena apabila ada kesalahan, maka AJB harus di-*renvoi* atau tanda tangan ulang karena batal demi hukum. Oleh karena itu, proses pembuatan AJB haruslah diperiksa dan diteliti kembali.
- Proses Keempat : Apabila harga penjualan tersebut disetujui, maka BPHTB dapat langsung dibayar melalui Bank berbarengan dengan pembayaran Pajak Penghasilan (PPH). Pembayaran BPHTB dapat dilakukan hanya melalui Bank Lampung, sedangkan PPh dapat dibayarkan di Bank manapun. Apabila proses pembayaran selesai, maka *staff* akan mengatur jadwal akad untuk menandatangani AJB. Biasanya menyesuaikan waktu si calon penjual dan pembeli dan Notaris sendiri. Saat proses akad berlangsung, calon penjual dan pembeli harus membawa

KTP, KK, dan Buku Nikah yang asli serta membawa istri mereka (apabila sudah berkeluarga).

- Proses Kelima : Setelah AJB ditanda tangani, maka salinan AJB juga dikeluarkan oleh Notaris-PPAT untuk diserahkan kepada pembeli. Selanjutnya, *staff* akan membawa berkas untuk melakukan proses balik nama di BPN. Waktu yang diperlukan untuk proses balik nama di BPN adalah sekitar tujuh sampai 14 hari.
- Proses Terakhir : Proses ini adalah proses yang harus diperiksa kembali, karena apabila Sertipikat sudah berpindah hak kepemilikan atau balik nama, maka nama pemegang hak, tanggal lahir, nomor dan tanggal AJB serta nama Pejabat yang tertera dalam AJB penulisannya harus sesuai. Bagaimana jika tidak sesuai ? Maka Sertipikat tersebut dikembalikan lagi ke BPN untuk dibenarkan agar sesuai dengan apa yang tertulis dalam AJB. Mengapa harus dibenarkan apabila terdapat kesalahan ? Karena apabila ada perbedaan di dalam AJB dan Sertipikat, hal tersebut akan menyulitkan si pemegang hak apabila ia ingin melakukan transaksi. Contohnya: Jika si pemegang hak akan meminjam uang di Bank dan menggunakan Sertipikatnya, akan menjadi pertanyaan mengapa nama dalam Sertipikat berbeda dengan yang tertulis dalam KTP, dan tentu saja itu akan menyulitkan si pemegang hak karena harus mengurus surat keterangan di Kelurahan lagi. Oleh karena itu, pemeriksaan dan penelitian kembali sangatlah penting untuk melakukan *kroscek*. Setelah Sertipikat sudah benar dan bisa diambil, maka Sertipikat tersebut selanjutnya diserahkan kepada Pemegang Hak tau Pembeli.

## **F. Peran Notaris-PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli**

Sebagai Notaris-PPAT, tentu saja banyak peran dalam pembuatan AJB. Namun dalam hal ini, Notaris Riadh Indrawan hanya akan menjelaskan sebagian kecil saja dikarenakan sudah dijelaskan dalam buku studi Kenotariatan. Beberapa peran penting Notaris-PPAT dalam pembuatan AJB, antara lain :<sup>14</sup>

1. Sebagai perantara bagi penjual dan pembeli dalam melakukan transaksi atau akad;
2. Sebagai pejabat yang mempunyai kewenangan dalam mencatat, melaporkan, dan mendaftarkan kepada Badan Pertanahan Nasional bahwa telah terjadi peralihan hak antara penjual dan pembeli terhadap sebidang tanah atau yang lainnya;
3. Sebagai pejabat yang mempunyai wewenang untuk *melegalkan* atau memberikan suatu keabsahan terhadap dokumen yang telah dibuat;
4. Membuat akta yang bisa dijadikan alat bukti tentang suatu peristiwa hukum dan ditandatangani karena Notaris-PPAT adalah satu-satunya pejabat yang bisa membuat akta otentik dan mencegah adanya wanprestasi karena akta yang dibuat oleh Notaris-PPAT bersifat legal atau sah;
5. Sebagai pejabat yang membantu terciptanya tata tertib administrasi pertanahan, karena sebagai pejabat penyelenggara kepentingan umum dapat menyelenggarakan administrasi pertanahan dengan tertib dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah.

---

<sup>14</sup> Wawancara dengan Bapak Riadh Indrawan, *Op.Cit.*

Dari beberapa poin di atas, peran Notaris-PPAT yang sangat penting adalah sebagai perantara dan pencatat. Mayoritas masyarakat menggunakan jasa Notaris-PPAT sebagai perantara untuk melakukan akad jual beli karena masih banyak masyarakat yang belum mengetahui *step* apa saja yang harus dilakukan untuk melakukan akad jual beli, oleh karena itu, biasanya masyarakat menyerahkan secara keseluruhan kepada Notaris-PPAT. Perantara dalam hal ini juga adalah sebagai “jembatan”<sup>15</sup> untuk menghubungkan apa yang diinginkan oleh masyarakat terhadap Sertifikat yang dimiliki kepada pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Selain itu, peran notaris dalam pembuatan akta jual beli maupun akta yang lainnya adalah sebagai saksi bahwa telah dilakukan suatu akad atau transaksi oleh pihak pertama dan pihak kedua. Seperti yang telah dijelaskan dalam KUH Perdata bahwa apabila kita ingin melakukan suatu perjanjian, haruslah ada orang lain yang menjadi saksi dari perjanjian tersebut.

---

<sup>15</sup> *Jembatan dalam pembahasan ini mempunyai arti adalah sebagai penghubung. Dalam hal peralihan hak, kita terlebih dahulu harus mendaftarkan berkas ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), setelah itu kemudian di proses untuk dialihkan hak nya dari penjual ke pembeli.*

## **BAB IV**

### **ANALISIS DATA**

#### **A. Peranan Notaris dalam Pembuatan Akta Jual Beli di Kantor Notaris – PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn.**

Dalam bab sebelumnya, penulis telah membahas tugas dan wewenang Notaris-PPAT secara umum, yaitu :

- a. Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus (*waarmerking*);
- b. Membuat kopi dan asli surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- c. Melakukan pengesahan kecocokan fotocopi dengan surat aslinya (legalisir);
- d. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- e. Membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan;
- f. Membuat akta risalah lelang;
- g. Membetulkan kesalahan tulis atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang telah ditandatangani, dengan membuat berita acara (BA), dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta asli yang menyebutkan tanggal dan nomor BA pembetulan, dan salinan tersebut dikirimkan kepada pihak ( pasal 51 UUNJ);
- h. Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah;

- i. Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan (akta jual beli, akta hibah, akta tukar menukar, dan lain-lainnya).

Dalam praktiknya di Kantor Notaris – PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn. tidaklah serumit dan sebanyak yang telah dijelaskan. Terlebih dalam praktik pembuatan akta jual beli, peran Notaris-PPAT lebih spesifik dan mengerucut. Peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta jual beli adalah sebagai pejabat yang bertugas untuk mencatat dan membukukan bahwa telah terjadi suatu perjanjian peralihan hak yang sifatnya tertulis dan akta tersebut harus dilaporkan ke Badan Pertanahan Nasional. Selain itu peran Notaris-PPAT yang tak kalah penting adalah sebagai saksi bagi kedua belah pihak yang melakukan perjanjian. Notaris-PPAT juga dalam praktiknya menjadi pihak yang memberikan keputusan sah atau tidaknya perjanjian yang telah dibuat tersebut. Peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah adalah membantu terciptanya tata tertib administrasi pertanahan, karena sebagai aparat penyelenggara kepentingan umum dapat menyelenggarakan administrasi pertanahan dengan tertib dalam hal pembuatan akta jual beli hak atas tanah. Adanya akta jual beli yang dibuat oleh Notaris PPAT akan memudahkan pendaftaran balik nama. Dengan demikian, adanya pendaftaran balik nama yang tertib akan membantu terciptanya catur tertib di bidang pertanahan yang meliputi: tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah dan tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup. Adapun fungsi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam jual beli hak atas tanah guna keperluan pendaftaran haknya di Kantor Pertanahan setempat untuk mendapatkan sertifikat tanahnya.

**B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli di Kantor Notaris – PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn.**

Dalam hukum Islam, ketentuan terhadap jabatan Notaris tidaklah dijelaskan secara khusus. Akan tetapi terdapat beberapa ayat yang sifatnya umum yang akan kita analisa sebagai dasar hukum Islam mengenai peranan Notaris.

Ayat tersebut mengandung beberapa ketentuan-ketentuan pokok tentang kenotariatan, antara lain:

1. QS Al-Baqarah : 282

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبَ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ ۖ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى ۚ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَى أَجَلِهِ ۚ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۖ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۚ وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُقُوكُمْ بِكُمْ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۚ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau Dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, Maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). jika tak ada dua orang lelaki, Maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa Maka yang seorang mengingatkannya. janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, Maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. jika kamu lakukan (yang demikian), Maka Sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu.”

Analisa :

- Bermuamalah ialah seperti berjualbeli, hutang piutang, atau sewa menyewa dan sebagainya.
- Kalimat “hai orang-orang yang beriman” menegaskan bahwa subyek hukum yang dibebani perintah di sini adalah orang-orang beriman.
- Kalimat “maka catatlah” (فَاكْتُبُوهُ) mengandung perintah yang sifatnya anjuran kepada para pihak untuk mencatat/menulis perjanjian utang-piutang. Jika dikaitkan dengan kalimat setelahnya, yakni “وَلْيَكْتُبْ بَيْنَكُمْ”  
 “كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ” mengandung maksud bahwa hendaknya perjanjian dibuat secara tertulis di hadapan Notaris.



- Kalimat “hendaklah dia menulis” (وَلْيَكْتُبْ) mengandung perintah yang sifatnya anjuran bagi juru tulis (كَاتِبٌ), dalam hal ini adalah Notaris untuk menulis perjanjian, dan isi perjanjian tersebut diwajibkan adil (بِالْعَدْلِ)
- Begitu juga Notaris tidak boleh menolak untuk membuatkan akta (وَلَا يَأْبَى) kecuali ada alasan yang dibenarkan oleh hukum untuk menolaknya.
- Keharusan adanya wali atau pengampu (وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ) bagi orang yang tidak cakap (سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا) melakukan perbuatan hukum.
- Kalimat “dan persaksikanlah dengan dua orang laki-laki (وَأَسْتَشْهَدُوا) mengandung ketentuan bahwa dalam melaksanakan akad/transaksi dihadiri oleh 2 (dua) saksi laki-laki atau 1 (satu) saksi laki-laki dan 2 (dua) saksi perempuan (فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ).
- Anjuran adanya saksi dalam perjanjian jual beli, serta penegasan bahwa Notaris dan saksi bukan merupakan pihak dalam akad (وَلَا يُضَارُّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ). Hal ini sejalan dengan Pasal 38 ayat (3) huruf c UUJN bahwa isi akta merupakan kehendak atau keinginan para penghadap sendiri, bukan keinginan atau kehendak Notaris, tapi Notaris hanya membingkainya/memformulasikannya dalam bentuk akta Notaris sesuai UUJN.

## 2. QS An-Nisa’ ayat (58)

﴿إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا﴾

Artinya : “Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila

menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha mendengar lagi Maha melihat.”

Analisa :

- Amanat (الْأَمَانَاتِ) adalah sesuatu yang dipercayakan oleh orang lain untuk dilaksanakan. Notaris adalah jabatan kepercayaan. Dalam ayat ini Allah memerintahkan kepada orang Islam untuk menyampaikan amanat kepada yang berhak (إِلَى أَهْلِهَا) dan memberikan putusan adil terhadap sesama.
- Di samping Notaris berkewajiban untuk tidak memihak, Notaris diberi amanat oleh para pihak yang harus dijaga, yaitu merahasiakan segala sesuatu mengenai akta sesuai Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN. Jadi, ayat ini secara tegas mewajibkan Notaris untuk menggunakan “wajib ingkar” kepada pihak yang tidak berkepentingan.
- Jika ayat ini dikaitkan dengan QS An-Nisa’ ayat (59), maka Notaris dapat menggunakan “hak ingkar” ketika Hakim memerintahkan untuk membuka segala sesuatu mengenai akta. Karena perintah Hakim adalah perintah undang-undang.
- Dengan demikian, dasar hukum “wajib ingkar” Notaris adalah QS An-Nisa’ ayat (58), dan “hak ingkar” Notaris adalah QS An-Nisa’ ayat (58) *juncto* QS An-Nisa’ ayat (59).

### 3. QS An-Nisa' ayat (59)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِيَ الْأَمْرِ مِنْكُمْ فَإِنْ تَنَازَعْتُمْ

فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ۚ ذَٰلِكَ خَيْرٌ

وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا ﴿٥٩﴾

Artinya : “ Hai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nya), dan ulil amri di antara kamu. kemudian jika kamu berlainan Pendapat tentang sesuatu, Maka kembalikanlah ia kepada Allah (Al Quran) dan Rasul (sunnahnya), jika kamu benar-benar beriman kepada Allah dan hari kemudian. yang demikian itu lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya.”

Analisa :

- *Ulil Amri* (أُولِيَ الْأَمْرِ) adalah orang yang membawahi sesuatu urusan (pemerintah). *Mukhatab* dari ayat ini adalah orang-orang beriman termasuk Notaris. Dengan demikian Notaris wajib taat terhadap peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh *ulil amri* (pemerintah) dalam hal ini UUJN, yang mencakup tentang kewenangan, kewajiban, larangan dan sanksi.
- Jika Notaris mempunyai kewenangan yang ditentukan oleh undang-undang, maka secara *argumentum a contrario*, Notaris tidak berwenang melakukan tindakan di luar kewenangannya yang sudah ditentukan (misalnya saja membuat akta di luar wilayah jabatan Notaris). Dengan demikian, bahwa dengan tidak melakukan tindakan di luar kewenangan itu termasuk menjalankan perintah *ulil amri*.

- Ayat ini sejalan dengan sumpah jabatan Notaris yang tercantum dalam Pasal 4 UUJN.

#### 4. QS Al-Maidah ayat (1)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا اؤْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.”

Analisa :

- Ayat ini mengandung perintah yang sifatnya mewajibkan bagi para pihak untuk melaksanakan isi akad/perjanjian yang sah. Suatu akad dianggap sah apabila telah dipenuhi rukun dan syaratnya.
- Oleh karena itu, Notaris punya peran penting dalam membuat akta dan harus memahami kaidah-kaidah atau ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam hukum perikatan Islam (di samping harus memahami undang-undang yang berkaitan dengan isi pokok perjanjian), agar suatu akta syariah yang telah dibuatnya dapat dilaksanakan dengan benar sesuai prinsip syariah.
- Berdasarkan Putusan MA RI nomor 1440 K/Pdt/1996, tanggal 30 Juni 1998 dan nomor 1462 K/Pdt/1989, tanggal 29 November 1993, bahwa akta Notaris tidak mempunyai kekuatan eksekusi dan **batal demi hukum** jika:
  - 1) Memuat lebih dari 1 (satu) perbuatan atau tindakan hukum.
  - 2) Materi akta bertentangan dengan hukum yang mengatur perbuatan atau tindakan hukum tersebut.

Berdasarkan analisa dari beberapa ayat di atas, maka dapat diambil kesimpulan bahwa tinjauan hukum Islam terhadap peran Notaris dalam pembuatan akta jual beli yang dipraktekkan di Kantor Notaris Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn. telah sesuai dengan peraturan yang tertulis dalam Alquran dan UUJN yaitu sebagai pejabat yang mencatat dan membukukan suatu perjanjian atau akad yang sifatnya tertulis dan menjadi saksi bagi kedua belah pihak yang melakukan perjanjian. Akan tetapi terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan, antara lain sebagai berikut :

1. Notaris/PPAT harus melakukan wewenangnya sesuai dengan apa yang tertulis dalam UUJN;
2. Tidak melakukan penipuan atau manipulasi data yang terjadi di lapangan dengan yang tertulis sehingga akan merugikan kedua belah pihak.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisis data yang berhasil dihimpun oleh peneliti dalam judul skripsi **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli” (Studi di Kantor Notaris – PPAT Riyadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn).**” maka peneliti mengambil beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta jual beli adalah suatu unsur yang tidak dapat dilepaskan karena peran Notaris-PPAT sendiri adalah sebagai satu-satunya pejabat yang diberikan kewenangan oleh Pemerintah untuk membuat akta otentik. Selain itu, peran Notaris-PPAT juga adalah sebagai pejabat yang mencatat dan menjadi saksi atas suatu perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak. Peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah adalah membantu terciptanya tata tertib administrasi pertanahan, karena sebagai aparat penyelenggara kepentingan umum dapat menyelenggarakan administrasi pertanahan dengan tertib dalam hal pembuatan akta jual beli hak atas tanah.
2. Tinjauan hukum Islam terhadap peran Notaris dalam pembuatan akta jual beli yang terjadi di Kantor Notaris – PPAT Riyadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn adalah telah sesuai dengan peraturan yang tertulis dalam Alquran dan UUJN yaitu sebagai pejabat yang mencatat dan

membukukan suatu perjanjian atau akad yang sifatnya tertulis dan menjadi saksi bagi kedua belah pihak yang melakukan perjanjian.

## **B. Saran**

Berdasarkan analisis data di lapangan dan telah disimpulkan bahwa peran Notaris dalam pembuatan akta jual beli yang terjadi di Kantor Notaris – PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn adalah telah sesuai dengan peraturan yang tertulis dalam Alquran dan UUJN, maka peneliti mempunyai beberapa saran, antara lain :

1. Perlu adanya penjelasan secara *detail* kepada masyarakat tentang pentingnya pembuatan akta jual beli mengingat itu menyangkut peralihan hak seseorang kepada orang lain dan peralihan tersebut harus dapat dibuktikan dengan adanya perjanjian secara tertulis yang dihadiri oleh kedua belah pihak yang ditanda tangani di hadapan Notaris-PPAT;
2. Agar memasang harga yang lebih rendah terutama untuk masyarakat kecil yang membutuhkan pertolongan untuk membuat akta jual beli.

## DAFTAR PUSTAKA

Ajie, Habib, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Kumpulan Tulisan, Mandar Maji, Jakarta, 2009.

Anwar, Yamsul, *Hukum Perjanjian Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta 2010.

Ar-Rifa'i, Muhammad Nasib, *Kemudahan dari Allah: Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir*, Gema Insani Press, Jakarta, 1999.

Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, 1998.

Asy-syafi'I, Abi Abdulillah Muhammad bin Alqosim Algharaqi, *Tuasyaikh 'Ala Fathul Qorib Al Muji*, Alharomain, Jeddah, 2005.

Ash-shiddieqi, Hasbi, *Falsafah Hukum Islam*, Bulan Bintang, Jakarta, 1975.

Az-Zuhaili, Wahbah, *Fiqih Islam Wa Adillathuhu*, Jilid ke-5, Penerjemah : Abdul Hayyie Al-Kattani, Gema Insani, Jakarta, 2011.

Cholid Narbuko dan Abu Ahmadi, *Methodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, 1997.

Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-quran dan Tejemahannya*, Cetakan Kedua, PT. Mizan Buaya Kreativa, Bandung, 2012.

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Kedua, Balai Pustaka, Jakarta, 1991.



Gemala Dewi, Wirdayaningsih, Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2007.

Hadi, Sutrisno, *Methodologi Research*, Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta, 1984.

Hj. Yulies Tiena Masriani, SH, M.Hum, M.Kn., Kedudukan Hukum Akta-Akta Notaris Dalam Ekonomi Islam, diakses dari <http://jurnal.untagsmg.ac.id/index.php/sa/article/viewFile/141/199>

<http://kbbi.web.id>

Harsono, Boedi, *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Yogyakarta, 2005.

Kartono, Kartini, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Mandar Maju, Bandung, 1996.

Moeloeng, Lexy L, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosda Karya, Bandung, 2004.

Muhammad, Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Cipta Aditya Abadi Bakti, Bandung, 2004.

Muhammad, Nasib Al-rifa'i, *Taisiru Al' 'Aliyu Al-qaidu Li Ikhtisari Tafsir Ibn Katsir*, Jilid II, Maktab Al-Ma'arif, Riyadh, 1988.

Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Karya Media, Yogyakarta, 2010.

Raden, Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, cetakan Kedua, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993.

- Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.
- Syarifuddin, Amir, *Ushul Fiqh*, Cetakan Kesatu, PT. Logos Wacana Ilmu, Jakarta, 1997.
- Tan, Thong Kie, *Studi Notariat, Beberapa Mata Pelajaran Dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000.
- Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Pustaka Rizki Putra, Semarang, 2009.
- Tobing, G.H.S. Lumban, *Peraturan JabatanNotaris (Notaris Reglement)*, Erlangga, Jakarta, 1983.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.